

32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário MATHEUS MAGRI MILANO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 345.299.128-84; **bem como seu cônjuge, se casado for; e do coproprietário JOSÉ EDUARDO GARCIA TERCINO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 442.637.518-50.

A Dra. Rebeca Uematsu Teixeira, MM. Juíza de Direito da 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **MATEUS DE FREITAS LOPES** em face de **MATHEUS MAGRI MILANO - Processo nº 1060939-51.2022.8.26.0100 – Controle nº 1110/2022**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 10/12/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 13/12/2024 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 13/12/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 04/02/2025 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Cumprir informar que o percentual de 2º leilão foi alterado para 60%, uma vez que é preciso garantir que o coproprietário JOSÉ EDUARDO GARCIA TERCINO (50%), receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel.** O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o

lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 38.988 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE ALTO/SP - IMÓVEL: Um imóvel rural situado neste distrito, município e comarca de Monte Alto, denominado "SÍTIO SANTA CRUZ", designado GLEBA 4, nas fazendas Cachoeira dos Martins e Beira da Serra, sem benfeitorias, com a área de

84.352,856 m² ou 8,4353 hás ou 3,49 alqueires, com perímetro de 1.305,67 metros, descrita com os seguintes rumos e distâncias: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ALP-P-0022, de coordenadas (Longitude: -48°31'43.227", Latitude -21°12'29.028" Altitude: 625,27 metros); deste, segue confrontando com Estrada Municipal MNA-422, com os seguintes azimutes e distâncias: 123°13' e 31,44 metros, até o vértice ALP-V-0051, (Longitude: -48°31'42.315" Latitude -21°12'29.588" e Altitude: 626,33 metros); 116°31' e 35,20 metros, até o vértice ALP-V-0052, (Longitude: -48°31'41.223" Latitude -21°12'30.098" e Altitude: 628,67 metros); 115°01' e 48,350 metros, até o vértice ALP-V-0053, (Longitude: 48°31'39.704" Latitude -21°12'30.764" e Altitude: 636,17 metros) 127°31' e 23,930 metros, até o vértice ALP-V-0054 (Longitude: 48°31'39.047" Latitude -21°12'31.238" e Altitude: 638,81 metros); 105°36' e 5,03 metros, até vértice ALP-V-0055, (Longitude: -48°31'38.878" Latitude -21°12'31.283" e Altitude: 638,57 metros); deste, segue confrontando com Estrada Municipal MNA-432, com os seguintes azimutes e distâncias: 203°57' e 44,33 metros até o vértice ALP-V-0056, (Longitude: -48°31'39.502", latitude 21°12'32.599" e Altitude: 645,61 metros); 177°07' e 24,21 metros, até o vértice ALP-V-0057, (Longitude: -48°31'39.460, latitude -21°12'33.385" e Altitude: 647,60 metros); 159°44' e 39,41 metros, até vértice ALP-V-0058, (Longitude: -48°31'38.987" , latitude -21°12'34.587" e Altitude: 653,40 m); 136°08 e 22,40 metros, até vértice ALP-V-0059, (Longitude: -48°31'38.449", latitude 21°12'35.112" e Altitude: 654,96 metros); 154°50' e 18,52 metros, até o vértice ALP-V-0060, (Longitude: -48°31'38.176, latitude -21°12'35.657" e Altitude: 655,54 metros) 163°18' e 26,40 metros, até o vértice GDF-P-680, (Longitude: -48°31'37.913", latitude -21°12'36.479" e Altitude: 658,14 metros); **Consta na Av.03 e 05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 e 06 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1069544-83.2022.8.26.0003, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, movida por JOSÉ EMILIO BARRIONUEVO MUNHOZ contra MATHEUS MAGRI MILANO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00010107020238260100, em trâmite na 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, movida por JOSÉ GUILHERME ABRÃO JANA contra MATHEUS MAGRI MILANO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10016963220225020057, em trâmite na 57ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MATHEUS MAGRI MILANO. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1024400-52.2023.8.26.0003, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, movida por GUILHERME STEFANO MORATTI contra MATHEUS MAGRI MILANO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

INCRA nº 612.065.468.851-3.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 523.500,00 (quinhentos e vinte e três mil e quinhentos reais) para setembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: Consta Agravo de Instrumento nº 2228902-08.2024.8.26.0000, pendente de julgamento definitivo.

Débito desta ação às fls.300/302 no valor de R\$ 172.013,83 (31/10/2024).

São Paulo, 11 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Rebeca Uematsu Teixeira

Juíza de Direito