

## 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado e depositário **RODRIGO SILVA NOVAES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 346.871.998-10; **bem como seu cônjuge se casado for; e da credora fiduciária EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.527.335/001-13.

**O Dr. Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy**, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/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 do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GREEN LAND** em face de **RODRIGO SILVA NOVAES - Processo nº 0001515-75.2018.8.26.0152 - Controle nº 3066/2015**, 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](http://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](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 27/01/2025 às 14:00 h** e se encerrará **dia 30/01/2025 às 14:00 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 30/01/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 20/02/2025 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**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.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

**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 poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).**

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento 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. 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.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** 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: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 92.339 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COTIA/SP - IMÓVEL: (Conf. Av.01)** - Unidade autônoma é TIPO "B", constando a seguinte descrição: localiza-se no pavimento térreo do edifício e confronta-se, com o observador postado em frente a porta de entrada do bloco, pela frente e lado direito com recuos aéreos da construção, pelo lado esquerdo com a escadaria, e a unidade autônoma 12 e nos fundos com a unidade autônoma 13 e escadarias, com as seguintes características: unidade autônoma com 02 dormitórios, banheiro, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviços, além de uma vaga de garagem em lugar indeterminado; área privativa coberta edificada de 52,75 m<sup>2</sup>, área comum coberta edificada de 8,092 m<sup>2</sup>, área total edificada de 60,842 m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 58,842 m<sup>2</sup>, área total edificada + descoberta de 119,684/m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 0,1492% no terreno todo e nas demais coisas de uso comum. **Consta na Av.05 e 08 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário executado.

**Contribuinte nº 23162.13.72.0408.00.000 (Conf. Av. 02).** Consta às fls. 404/418 débitos tributários no valor total de R\$ 12.498,51 para novembro de 2023.

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 168.067,00 (Cento e oitenta e oito mil e sessenta e sete reais) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos desta ação no valor total de R\$ 171.305,48 (junho/2024).

**Consta as fls. 241 dos autos** que o credor fiduciário não se opõe ao leilão do imóvel, desde que o saldo remanescente, após quitação do condomínio e impostos, fique a seu favor.

**Consta às fls. 509 dos autos** débitos fiduciários no valor de R\$: 508.816,58 (setembro/2023).

Cotia, 22 de novembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy**  
**Juiz de Direito**