

## 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP

**EDITAL DE LEILÃO ÚNICO** e de intimação **das executadas ROGERIA CRISTINA ALVES BAPTISTA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 139.763.868-04; **bem como seu cônjuge se casada for**; e **ADEMILDE GIANELLI DE TOLEDO (depositária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 076.962.248-83; **bem como do coproprietário MARCOS AURÉLIO ROMEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 168.233.568-20. **A Dra. Fernanda Soares Fialdini**, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão Único 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 **FERNANDO IGLESIAS LOPEZ** em face de **ROGERIA CRISTINA ALVES BAPTISTA e Outra - Processo nº 1000525-65.2015.8.26.0704 - Controle nº 179/2015**, 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). 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **Leilão** terá início no **dia 22/02/2024 às 14:00 h** e se encerrará **dia 25/03/2024 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 90% (noventa 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 **Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **90% (noventa por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. Cumpre informar que o percentual de leilão foi alterado para 90%, uma vez que é preciso garantir que MARCOS AURÉLIO ROMEIRO (50%), coproprietários recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel, nos termos de fls.571. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, 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, conf.fls.571. **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](mailto: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 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), no Código de Processo Civil 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 33.611 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA/SP:** Um terreno urbano, situado no lugar denominado Jardim da Rainha, situado no município de Itapevi, Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00 metros de frente para a Avenida Brasil, por 30,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, tendo nos fundos 10,00 metros, encerrando uma área de 300,00 metros quadrados; confrontando-se de ambos os lados com terrenos de Carlos de Castro, e nos fundos com a projetada da Rua Laurindo Medeiros, imóvel esse localizado do lado esquerdo da referida via pública de quem desce e encontra a projetada travessa três, distando desta mais ou menos 30,00 metros. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 23141-42-39.0899-00000-6 (Conf.Av.02).** Consta as fls.587 dos autos que na Prefeitura de Itapevi/SP há débitos tributários no valor de R\$ 93,68 (outubro/2023). Consta as fls.148 que o imóvel está localizado na Avenida Brasil nº 490 (Lote 95 - Quadra 09) do Jardim da Rainha, Município de Itapevi/SP. As fls. 154 que sobre o terreno encontra-se uma construção residencial de padrão popular e com materiais de acabamento simples, a qual tem valor residual sobre o valor de mercado do terreno. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para março de 2017, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débitos desta ação no valor de R\$ 246.949,26 (outubro/2023).

São Paulo, 17 de janeiro de 2024.

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

---

**Dra. Fernanda Soares Fialdini**  
**Juíza de Direito**