

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

7ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação do executado **ROGERIO MARTHOS** (CPF 566.297.108-00), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXECUÇÃO**, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, ajuizada por **ITAPEVA XI MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ 30.366.204/0001-01)** em face de **ROGERIO MARTHOS - processo nº 1000332-93.2019.8.26.0224**.

O Dr. **DOMICIO WHATELY PACHECO E SILVA**, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, 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. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR, tendo o 1º Leilão início no dia **11/11/2024** às 15h00, e se encerrará dia **14/11/2024** às 15h00, 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 **14/11/2024** às 15h01, e se encerrará no dia **04/12/2024** às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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 deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site,

(WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Porém, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do 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, parágrafos 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 deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

RELAÇÃO DO BEM – Terreno situado na Rua Pompílio Venturi, antiga Estrada da Palha, e Rua Lucília Marcel, antiga Estrada Massaranduba, no “Sítio Eldorado”, 29º Subdistrito – Santo Amaro, cuja descrição tem início no ponto denominado 01, distando 45,27 do início da curva de confluência entre as Ruas Lucília Marcel e Pompílio Venturi, e segue em linha reta pelo alinhamento definido e cerca divisória da Rua Lucília Venturi em 132,20m pelo azimute 333º16’17”, onde se localiza o ponto 02, onde existe um marco concreto; daí deflete a esquerda

e segue em linha reta de 211,86m pelo azimute $300^{\circ}24'30''$ divisando com Diego da Silva Dias, Thiago da Silva Dias, Jorge Rui Severino Dias e Adélia Pereira da Silva Dias, matrícula nº 219.275 – 11º RI, onde se localiza o ponto 03; deste ponto deflete a esquerda e segue pela cota 747 do Reservatório Billings (EMAE – Empresa Metropolitana de Águas e Energia), em linha sinuosa de 10,56m e azimute $228^{\circ}13'45''$ até encontrar o ponto 04; daí segue com a mesma confrontação e orientação anterior em linha sinuosa de 12,76m e azimute $231^{\circ}28'47''$ até encontrar o ponto 05; daí segue pela mesma confrontação e orientação anterior em linha sinuosa de 8,75m e azimute $213^{\circ}10'51''$ até encontrar o ponto 06; daí segue pela mesma confrontação e orientação anterior em linha sinuosa de 9,30m e azimute $198^{\circ}45'23''$ até encontrar o ponto 07; daí segue pela mesma confrontação e orientação anterior em linha sinuosa de 13,47m e azimute $186^{\circ}00'34''$ até encontrar o ponto 08; daí segue pela mesma confrontação e orientação anterior em linha sinuosa de 12,75m e azimute $174^{\circ}34'24''$ até encontrar o ponto 09; daí segue pela mesma confrontação e orientação anterior em linha sinuosa de 30,56m e azimute $170^{\circ}25'47''$ onde se localiza o ponto 10; daí segue pela mesma confrontação e orientação anterior em linha sinuosa de 18,98 e azimute $176^{\circ}39'55''$ onde se localiza o ponto 11, cruzamento da divisa do Reservatório Billings (EMAE – Empresa Metropolitana de Águas e Energia) com propriedade de Planova Planejamento e Construções Ltda., matrícula nº 35.423 – 11º RI; daí segue em linha reta de 163,89m e azimute $144^{\circ}33'42''$ até encontrar o ponto 12; daí deflete a direita e segue em linha reta de 48,38m e azimute $231^{\circ}38'53''$ onde se localiza o ponto 13, ponto este caracterizado pelo término da divisa de Planova Planejamento e Construções Ltda. com o término da Rua Pompílio Venturi; daí deflete a esquerda e segue em linha reta de 7,78m pelo azimute $139^{\circ}54'43''$ onde se localiza o ponto 14, confrontando com o término da Rua Pompílio Venturi; daí deflete a direita em linha reta de 5,35m e azimute $232^{\circ}08'02''$ onde se localiza o ponto 15, início de curva de concordância da Rua Pompílio Venturi; daí deflete a esquerda e segue em curva de ralo 24,15m e desenvolvimento de 29,44m onde se localiza o ponto 16, observa-se que estes dois últimos pontos representam curva da Rua Pompílio Venturi, divisa esta que se estenderá o ponto 23; daí segue em linha reta de 32,80m e azimute $133^{\circ}53'08''$ até encontrar o ponto 17; daí deflete a esquerda em curva de raio 10,00m e desenvolvimento 5,87m onde se localiza o ponto 18; daí segue em linha reta de 60,72m e azimute $100^{\circ}14'03''$ até encontrar o ponto 19; daí deflete a esquerda em curva de raio 10,00m e desenvolvimento 5,35m até encontrar o ponto 20; daí segue em linha reta de 113,71m e azimute $69^{\circ}34'29''$ até encontrar o ponto 21; daí deflete a esquerda e segue em curva de raio 10,00m e desenvolvimento de 3,30m até encontrar o ponto 22; daí segue em linha reta de 41,70m e azimute $50^{\circ}38'02''$ até encontrar o ponto 23, caracterizado por estar no início da confluência da Rua Pompílio Venturi com a Rua Lucília Marcel; do ponto 23, deflete à esquerda e em curva de raio 10,00m e desenvolvimento 0 28,40m, até encontrar o ponto 24, final da curva de concordância da Rua Pompílio Venturi com a Rua Lucília Marcel; daí segue em linha reta de 45,27m e azimute $320^{\circ}47'23''$ até encontrar o ponto 01, início e termino da presente descrição, encerrando a área de 55.406,00m² (conf. Av.10). Contribuinte nº 161.136.0012-1, objeto da matrícula nº 323.928 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.125.000,00 (fevereiro/2020). Valor da Avaliação atualizado até agosto de 2024: R\$ 4.097.585,14 (quatro milhões, noventa e sete mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e quatorze centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av.15, a penhora exequenda; Conforme Av.16, indisponibilidade dos bens e direitos de Rogério Marthos, decretada nos autos do processo 1001425-30.2016.5.02.0058, TST - TRT 2ª Região; Conforme Av.17, indisponibilidade dos bens e direitos de Rogério Marthos, decretada nos autos do processo 1001552-48.2018.5.02.0720, TST - TRT 2ª Região, e; Conforme Av.18, indisponibilidade dos bens e direitos de Rogério Marthos, decretada nos autos do processo 1001144-30.2017.5.02.0029, TST - TRT 2ª Região.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 593.888,71 até 03.09.2024. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 100.721,42 até 03.09.2024.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 455.377,29 em março de 2024.

Consta penhora no rosto dos autos (fls. 362/379), expedido nos autos do processo nº 0014899.44.2022.8.26.0224, em trâmite perante a 4ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Guarulhos, movida por Valmir André Maronato Guimarães de Oliveira.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 2º andar, Conjunto B - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo/SP, tel: (11) 2149-2249, (11) 3241-4847, ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica o executado supracitado e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, 04 de setembro de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

DOMICIO WHATELY PACHECO E SILVA

Juiz de Direito