

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **SHOPFISIO LTDA - FALIDO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.943.181/0001-88; e **ANDRIAN PIMENTEL NUCCI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 216.883.268-47; **bem como seu cônjuge THAIS HELENA BRUNHEROTO NUCCI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 219.865.208-03.

O Dr. Sergio Augusto Fochesato, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/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 **ITAU UNIBANCO S.A** em face de **SHOPFISIO LTDA - FALIDO - Processo nº 1007017-95.2022.8.26.0003**, 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 visita não 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 16/11/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 19/11/2026 às 15:00 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 19/11/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 10/12/2026 às 15:00 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.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da copropriedária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições perante todos os licitantes.

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

DOS DÉBITOS - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do 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 analisado 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 judicial nos autos, 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 29.696 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI GUAÇU/SP - IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 13, do desmembramento Pátaro I, situado nesta cidade e comarca com a área de trezentos metros quadrados, medindo 10,00 de frente para a Avenida Padre Jaime, tendo a mesma medida nos fundos, confrontando com a área remanescente; por 30,00 metros de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem do terreno olha para a Avenida com o lote nº 14 e do lado esquerdo com o lote nº 12. **Consta na Av.03 desta matrícula** a edificação de um prédio residencial e comercial, sendo a parte residencial com 103,97 m e a parte comercial com 176,04 m de área construída, com frente para a avenida Padre Jaime nº 2.180. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1006752-20.2021.8.26.0362, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu/SP, requerido por BANCO SAFRA S/A contra ADRIAN PIMENTEL NUCCI. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1006707-16.2021.8.26.0362, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu/SP, requerido por BANCO SAFRA S/A contra ADRIAN PIMENTEL NUCCI. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 100675220218260362, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de

Mogi Guaçu/SP, requerido por BANCO SAFRA S/A contra ADRIAN PIMENTEL NUCCI e outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.24 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10064426620218260362, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu/SP, requerido por MEDICAL SAN INDUSTRIA DE EQUIPAMENTOS MEDICOS LTDA contra ADRIAN PIMENTEL NUCCI e outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.25 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.26 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10020681820228260362, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu/SP, requerido por ITAU UNIBANCO S/A contra ADRIAN PIMENTEL NUCCI e outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.27 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10026796520228260363, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu/SP, requerido por BANCO DO BRASIL S/A contra ADRIAN PIMENTEL NUCCI e outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.28 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1087321-47.2023.8.26.0100 em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerido por BANCO SOFISA S/A contra ADRIAN PIMENTEL NUCCI e outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Cadastro Prefeitura IC- SE –11.13.08.013.000 (Conf. Av.06).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.100.000,00 (Um milhão e cem mil reais) para abril de 2024, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Mogi-Guaçu, aos 14 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. Sergio Augusto Fochesato
Juiz de Direito