

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - de bem imóvel e para intimação do INSTITUTO LA ISLA ESTÉTICA E EVENTOS LTDA e demais interessados nos autos da EXECUÇÃO, Processo nº0205694-84.2005.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SP, requerida per NELSON SALOMÉ FILHO.

A Dra. **PAULA REGINA SCHEMOP CATTAN**, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ROSSI LEILÕES (www.rossileiloes.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL :

MATRÍCULA 46.377 13º CRI SP – IMÓVEL/TERRENO– Terreno sem benfeitorias, com frente para a Rua SILVIO SACRAMENTO Nº 41, antes Rua Mapuera, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), de forma irregular, medindo 19,20m. De frente, em diagonal, acompanhando o raçado da aludida rua; do lado esquerdo de quem olha da rua para o terreno mede 58,70m; 42,50m. Da frente aos fundos do lado direito; e 10,00m. De largura nos fundos, encerrando a área de 506,00m².; confinando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o prédio nº 108.; pelo lado esquerdo com o prédio nº 146, ambos com frente para a Rua Silvio Sacramento; e pelos fundos com os fundos do imóvel nº 79 que tem frente para a Rua Cardeal Arcoverde; anteriormente confrontada de um lado com Oswaldo de Andrade & Cia., de outro com Miguel Latorre, e pelos fundos com parte do imóvel de propriedade de Francisco Fenuto e outros.

Contribuintes: 01.003.0060-4

MATRÍCULA: 46.377 DO 13ª CRI – SÃO PAULO.

Segundo laudo de avaliação: O terreno possui uma benfeitoria – uma construção com características comerciais, contendo os seguintes compartilhamentos?

Pavimento Térreo – três salas, dezesseis suítes e um banheiro.

Edícula – três dormitórios e um banheiro

Pavimento superior – sala de estar/ sala de jantar, copa/ cozinha, três banheiros, cinco dormitórios, salão de festa com um banheiro e vaga para quatro automóveis.

O imóvel encerra área construída de 1.230,00m², aparenta ter 25 anos de idade e está em estado regular de conservação.

AVERBAÇÃO/ÔNUS DA MATRÍCULA: Consta na referida matrícula, conforme **AV.01** (12/08/1985) **Venda** da propriedade na **JOSÉ ROBERTO RINALDO** e sua esposa **MARGARETH FONTANA RINALDO**. **R. 06** (16/08/1989) **PENHORA** extraída dos autos da execução movida por **LISTER DE AZEVEDO MARQUES** – 23ª Vara Cível da Capital- nota promissória – CZ\$ 187.040,74. **R. 07** (11/12/1989) **PENHORA** da parte ideal que o executado possui no terreno sem benfeitorias- processo de execução movido por **LOBAREX – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA.**, valor de CZ\$ 92.600. **R. 08** (23/10/1990) **PENHORA** -Extraída dos da execução movida por **ROBERTO RUMAN** – 4ª VC – Capital, NCZ\$ 33.000,00. **R.11** (31/07/1997)- **ARRESTO** do bem realizado pela Municipalidade de São Paulo. **R. 12** (9/08/1998)- **PENHORA** – extraída dos autos da execução – processo nº 1884/97, movida por **RAUL FELIPE DE ABREU SAMPAIO** – valor R\$ 30.584,09. **R. 13** (16/17/1999) - **PENHORA** – extraída dos autos da execução nº 2122/98, movida por **POLO MODA – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA**. **R. 14** (03/01/2001) - **PENHORA** – extraída dos autos da execução nº 527.574-1/836-3, movida pela **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**. **R.15** (29/06/2015)- **ARRESTO** do bem realizado pela Municipalidade de São Paulo – dívida R\$ 60.139,25. **R. 16** (16/08/2016) - **PENHORA** – extraída dos autos do processo nº 0205694-84.2005.8.26.0100, movida por **NELSON SALOMÉ FILHO**, dívida valor R\$ 459.300,41. **R. 17** (03/02/2017) - **PENHORA** – extraída dos autos do processo trabalhista nº 01291006020055150108, movida por **MARIA DAS GRAÇAS FERNANTES**, dívida valor R\$ 459.300,418.297,04. **R. 18** (23/03/2023) - **PENHORA** – extraída dos autos do processo nº 00130459-78.2009.8.26.0100, movida por **NELSON SEITIRO SUNAHARA**, dívida valor R\$ 285.092,31. – **PENHORA EXEQUENDA**.

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

Débitos inscritos em dívida ativa: a **MUNICIPALIDADE** será intimada para manifestar-se nos autos e se for o caso, apresentar o valor do débito atualizado antes do início do praxeamento.

Débitos da ação: Constatam débitos no valor **R\$1.517.766,05** em **fevereiro de 2024**, que deverá ser atualizados pela parte exequente a a época da alienação.

OBSERVAÇÃO 1: *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

OBSERVAÇÃO 2: *Nos termos do artigo 843§ 1º, do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o comjuge, o companheiro, o descendente, na ordem (artigo 876 §6º CPC).*

VISITAÇÃO: Com agendamento.

DEPOSITÁRIA: **JOSÉ ROBERTO RINALDO**

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do CC).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: Avaliando em R\$ 6.648.000,00 em janeiro de 2017, **valor atualizado até fevereiro de 2024 – R\$ 9.411.179,00 - sendo 50% pertencentes ao executado.** O valor Este valor será atualizado a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 02/04/2024 às 11h00min, e termina em 05/04/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 05/04/2024 às 11h01min, e termina em 26/04/2024 às 12h00min.

4- CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior que a **avaliação (1ª Praça)** ou em **(2ª Praça)**, aquele que der lance de valor igual ou superior a **50% do valor da avaliação, atualizada a data do leilão pela tabela do TJ/SP.**

Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009 – artigo 14; NSCGJ – artigo 263). Não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891§ único do CPC.

Durante a alienação, **os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação** judicial eletrônica, no portal de leilões – www.rossileiloes.com.br regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP.

Não serão admitidos quaisquer lance via e-mail para posteriormente ser registrado no site do gestor, assim como será proibido qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de **venda e terreno/imóvel de MATRÍCULA 46.377 13º CRI-SP.**

RECURSOS: não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Conforme artito 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja , www.rossileiloes.com.br , podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a ser apregoados, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no artigo 887 § 3º do CPC.

6 - DO CADASTRAMENTO: O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil** gerada no site:

<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça.

Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Não sendo comprovado os pagamentos por parte do arrematante em qualquer das hipóteses no prazo supra, o leiloeiro comunicará o fato imediatamente ao Juízo da execução, informando também os lances imediatamente anteriores para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prévia prevista em Lei, e, penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal.

8 - DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC.

Neste caso deverá o exequente englobar no valor do acordo a comissão devida do leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem, que deverá ser pago à vista em 24 horas através de na conta do Leiloeiro. (Art. 884, § único do CPC e Artigo 24 § único do Decreto nº 21.981/32).

9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED, PIX ou depósito em dinheiro, no prazo de 24 horas a contar do encerramento da praça, na conta oficial do Leiloeiro :

UGO ROSSI FILHO – CPF/ME – 073.597.398-96

Banco Itaú

Agência 3004

Conta Corrente: 00089-3

Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do artigo 903 § 1º do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

10- DO PARCELAMENTO - Na ausência de lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ).

A proposta precisa ser apresentada até uma hora antes do início do primeiro leilão.

Na proposta de aquisição do bem, o valor não poderá ser inferior ao acima descrito que e será necessário constar um sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista e o saldo podendo ser parcelado em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Irá prevalecer a proposta de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, **incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida co 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.

Em caso de resolução da arrematação perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente no termos do artigo 39 da lei 21.981/1932 e será por ele devida a comissão do leiloeiro.

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

A apresentação das propostas de parcelamento não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor prestações. Se iguais condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro. Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será paga à vista. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequete até o final de seu crédito, o eos subsequentes, ao executado.

11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA OU ACORDO APÓS HOMOLOGAÇÃO DA MINUTA DO EDITAL - Em caso de **acordo, adjudicação do bem, remissão** após a homologação da minuta do edital apresentada, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5 % (cinco por centos) do valor pago. Neste caso, deverá o Exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, à título de ressarcimento das despesas.

12- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN).

O bem será alienado em caráter “ Ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. SEM GARANTIA.

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.

O Arrematante arcará com eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio de ação judicial **deverão ser suportados pelo arrematante, exceto** os decorrentes de de débitos fiscais e tributários (art. 130 § Úimco do CTN).

Fica a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. **Fica a cargo do interesado a apuração de todos e quaiser ônus que recaiam sobre o bem.**

Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC).

Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.

Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O Auto de arrematação será assinado pela Juiza depois de comprovados os depósitos, bem como pelo arrematante e pelo leiloeiro. – Art. 903 do CPC.

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: ugo@rossileiloes.com.br Para participar acesse www.rossileiloes.com.br

Fica o executado **INSTITUTO LA ISLA ESTÉTICA E EVENTOS LTDA, JOSÉ ROBERTO RINALDO e sua esposa MARGARETH FONTANA RINALDO, LISTER DE AZEVEDO MARQUES, LOBAREX – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA., ROBERTO RUMAN, RAUL FELIPE DE ABREU SAMPAIO, POLO MODA – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., PREFEITURA DE SÃO PAULO, NELSON SALOMÉ FILHO, MARIA DAS GRAÇAS FERNANTES, NELSON SEITIRO**

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

SUNAHARA e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal/ postal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do artigo 889 da Lei 13.105/2015 (NCPC).

São Paulo, 21 de fevereiro de 2024.

Eu, , Escrevente Digitei,

Eu, , Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

DRA. PAULA REGINA SCHEM OF CATTAN
JUIZA DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Horário de atendimento ao público: segunda a sexta-feira das 13h às 17h

DECISÃO

Processo nº: 0205694-84.2005.8.26.0100
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: Nelson Salomé Filho
 Advogado (a): Marcelo Hartmann e Artur Rafael Carvalho
 Executado: Instituto La Isla Estética e Eventos Ltda. e outro
 Advogado (a): Nome do Advogado da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). PAULA REGINA SCHEMPF CATTAN**

Vistos.

Ciência às partes das novas datas designadas para a realização do leilão nestes autos, conforme fls. 2271.

Deverá o leiloeiro cumprir o disposto no art.889, do Código de Processo Civil.

Sem prejuízo, anoto que haverá leilão anterior em outro processo, pela 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros (fls.2257/2261)

Intime-se.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2024.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

MINUTA**1ª Vara Cível Central de São Paulo / SP**

EDITAL DE INTIMAÇÃO – PROCESSO Nº 0205694-84.2005.8.26.0100

A MMª Juíza de Direito da 1ª Vara Cível Central de São Paulo / SP, Drª Paula Regina Schempf Cattan, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER a JOSÉ ROBERTO RINALDO, CPF/MF 760.348.608-49, ROBERTO RUMAN, CPF/MF 160.617.648-04 e LOBARTEX – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF 43.374.487/0001-85, que o imóvel objeto da matrícula 46.377 DO 13º CRI de SÃO PAULO será levado a leilão público nos autos da EXECUÇÃO nº 0205694-84.2005.8.26.0100, movida por NELSON SALOMÉ FILHO, em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro Central – SP, a ser realizado no site www.rossileiloes.com.br, cuja 1ª Praça começará em 02 de abril de 2024, às 11:00, e terminará em 05 de abril de 2024, às 11:00; 2ª praça começará em 05 de abril de 2024, às 11:01, e terminará em 16 de abril de 2024, às 12:00. Portanto, ficam Vs. Sas. INTIMADAS para os fins e nos termos da Lei 13.105/2014, a exercer eventual direito de preferência no certame. As condições de venda e demais informações constam do edital onde V. Sa. está devidamente intimada. São Paulo, 1º de março de 2024.

Assunto: **URGENTE - Minuta de edital - processo 0205694-84.2005.8.26.0100**
De: Luiz Fernando - Hartmann e Felberg Advogados <luiz@hartmanfelberg.com.br>
Para: <upj1a5cv@tjsp.jus.br>
Data: 01/03/2024 11:09
Prioridade: Mais alta



- minuta edital intimações leilão _ 0205694-84.2005.8.26.0100 _ 2024.03.01.doc (~54 KB)

Prezado/a Senhor/a Escrevente, boa tarde.

Na qualidade de advogado do Exequente, Nelson Salomé Filho, nos autos da Execução nº 0205694-84.2005.8.26.0100, serve o presente para **encaminhar**, em arquivo word, a **minuta do edital de intimações do leilão**.

Grato pela atenção dispensada,

--

Hartmann e Felberg Advogados Associados
www.hartmanfelberg.com.br
(11) 9-7471-6082 / (11) 3372-9666

Conteúdo confidencial. Mensagem eletrônica sujeita a privilégio legal de comunicação Advogado / Cliente.

As informações contidas nesta mensagem e eventuais documentos anexos são confidenciais e para conhecimento exclusivo de seus destinatários, estando sob a proteção do sigilo assegurado no artigo 5º, XII, da