

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 nº **0205694-84.2005.8.26.0100**, em trâmite perante a 1ª **VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SP**, requerida per **NELSON SALOMÉ FILHO**.

A Dra. **PAULA REGINA SCHEMOF 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 compartimentos?

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 – 23º 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: Constam 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.

Nãos sendo comprovado os pagamentos por parte do arrematnte 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 np artigo 358 do Cógido 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 dinehro, 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 2023.

Eu, , Escrevente Digitei,

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

DRA. PAULA REGINA SCHEMOF CATTAN
JUIZA DE DIREITO