

1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. PAULA REGINA SCHEMPF CATTAN, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo nº 0205694-84.2005.8.26.0100

**AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**EXEQUENTE: NELSON SALOMÉ FILHO**, inscrito no CPF/MF 192.014.488-99, por seu representante legal.

**EXECUTADOS: INSTITUTO LA ISLA ESTÉTICA E EVENTOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF 05.208.639/0001-80, por seu representante legal e demais coobrigados; **JOSE ROBERTO RINALDO**, inscrito no CPF/MF 529.688.478-72.

**INTERESSADOS:**

- ✓ MARGARETH FONTANA RINALDO, CPF n.º 032.710.538-04 (filho: Roberto Rinaldo);
- ✓ PREFEITURA DE SÃO PAULO, CNPJ n.º 46.395.000/0001-39, na pessoa do seu representante legal;
- ✓ Processos Interessados:
- ✓ Processo nº 1136/89, da 4ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- ✓ Processo nº execução fiscal n.º 522.268-0/92-4, da Vara das Execuções Fiscais Municipais da Comarca de São Paulo;
- ✓ Processo nº 18847/97, da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- ✓ Processo nº 2122/98, da 1ª Vara Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- ✓ Processo nº 527.574-1/86-3, da Vara das Execuções Fiscais Municipais da Comarca de São Paulo;
- ✓ Processo nº 0205694-84.2005.8.26.0100, da 1ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- ✓ Processo nº 0129100-60.2005.5.15.0108, da Vara do Trabalho de São Roque/SP;
- ✓ Processo nº 0129000-08.2005.5.15.0108, da Vara do Trabalho de São Roque/SP;
- ✓ Processo nº 0130459-72.2009.8.26.0100 da 28ª Vara do Trabalho de São Roque/SP.
- ✓ Processo nº 0917555-46.1998.8.26.0011 em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros da Comarca da Capital – SP.
- ✓ Processo nº 0205694-84.2005.8.26.0100 da 1ª Vara Cível da Comarca da Capital – SP.
- ✓ Processo nº 0634539-42.1997.8.26.0100 em trâmite na 17ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital – SP.

- ✓ LISTER DE R AZEVEDO MARQUES
- ✓ LOBAREX – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DERROUPAS LTDA

#### DO CERTAME

**1ª Praça:** Iniciará no dia 11/11/2024 às 11:00 horas e encerrará no dia 14/11/2024 às 11:00 horas. **DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 9.666.124,38 (nove milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, cento e vinte e quatro reais e trinta e oito centavos)**, para outubro de 2024, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

**2ª Praça:** Iniciará no dia 14/11/2024 às 11:00 horas e se encerrará no dia 11/12/2024 às 11:00 horas (horário de Brasília).

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 7.249.593,29 (sete milhões, duzentos e quarenta e nove mil, quinhentos e noventa e três reais e vinte e nove centavos)**, que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**, obedecendo às regras do **artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, no qual o deságio de 50% do valor da avaliação, refere-se apenas a cota parte do Executado**, que será atualizado até a data do leilão, **sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: MATRÍCULA 46.377 DO 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE SÃO PAULO/SP - TERRENO COM FRENTE PARA A RUA SILVIO SACRAMENTO, Nº 132 (AV.1), antes Rua Mapuera, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), de forma irregular, medindo 19,20m. de frente, em diagonal, acompanhando o traçado 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 506,00m<sup>2</sup>.; confinando pelo lado direito de quem da rua olha para 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 sua 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.**

**CONTRIBUENTES: 01.003.0060-4.**

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O terreno possui uma benfeitoria: uma construção com características comerciais, contendo os seguintes compartilhamentos – 03 Pavimentos

- ✓ Pavimento Térreo – três salas, dezesseis suítes e um banheiro. Edícula – três dormitórios e um banheiro
- ✓ Primeiro Pavimento – sala de estar/ sala de jantar, copa/ cozinha, três banheiros, cinco dormitórios,
- ✓ Segundo Pavimento salão de festa com um banheiro e vaga para quatro automóveis. O imóvel encerra área construída de 1.230,00m<sup>2</sup>, aparenta ter 25 anos de idade e está em estado regular de conservação.

Localização: Rua Silvio Sacramento, n.º 132, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05408-040

Atenção: A CASA EDIFICADA - comercial com 1.230m<sup>2</sup> de área construída erigido sobre o terreno de 506,00m<sup>2</sup>, não está averbada na matrícula, sendo de responsabilidade do arrematante a sua regularização inclusive ao pagamento de qualquer tributo, taxa e outros.

AVALIADO: R\$ 6.648.000,00 (seis milhões, seiscentos e quarenta e oito mil reais), em janeiro/2017 – Fls. 284/319, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Constatação A constrição se deu em 50% (cinquenta por cento) do bem, contudo, por trata-se de bem indivisível o bem será expropriado na integralidade, respeitando a cota parte do coproprietário alheio a execução, conforme artigo 843 e parágrafos do CPC

SQL: 013.003.0060-4.

DEPOSITÁRIO: JOSE ROBERTO RINALDO, inscrito no CPF/MF 529.688.478-72.

Advertência aos interessados: Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA DE 50% DO IMÓVEL** do processo em epígrafe, fls. 159, devidamente averbado na AV. Consta **R. 06 - PENHORA** extraída dos autos do processo da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital – SP. Consta **R. 07 - PENHORA** extraída dos autos do processo da 25ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital – SP. Consta **R. 08 - PENHORA** extraída dos autos do processo 1136/89 da 4ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital – SP. Consta **AV. 08 - PENHORA** extraída dos autos do processo 1136/89 da 4ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital – SP. Consta **R.11 - ARRESTO** extraído dos autos do processo 522.268-0/92-4 da Vara de Execuções Fiscais da Comarca da Capital – SP. Consta **R. 12 - PENHORA** extraída dos autos do processo 1884/97 da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital – SP. Consta **R. 13 - PENHORA** extraída dos autos do processo 2122/98 da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca da Capital – SP. Consta **R. 14 - PENHORA** extraída dos autos do processo 527.574-1/86-3 E 514.332-2/87 da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca da Capital – SP. Consta **AV. 15 - PENHORA** extraída dos autos do processo 0917555-46.1998 da 4ª Vara Cível da Comarca da Capital – SP. Consta **AV. 16 - PENHORA** extraída dos autos do processo 0205694-84.2005.8.26.0100 da 1ª Vara Cível da Comarca da Capital – SP. Consta **AV. 17 - PENHORA** extraída dos autos do processo 0129100602005.5150108 da Vara do Trabalho de São Roque/SP. Consta **AV. 18 - PENHORA** extraída dos autos do processo 0130459-72.2009.8.26.0100 da 28ª Vara do Trabalho de São Roque/SP. Conforme petição de fls. 2228/2232 da Prefeitura Municipal de São Paulo, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de **R\$ 1.591.901,02** atualizado até 15/12/2023, conforme consulta em outubro de 2024, consta dívida ativa de **R\$ 605.805,04**, e total da dívida em aberto **R\$ 1.768.453,63.**( consta PPI homologado de parte) Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

**DO DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 1.517.766,05 (um milhão, quinhentos e dezessete mil, setecentos e sessenta e seis reais e cinco centavos) em fevereiro de 2024 – fls. 2267.

**DO IMÓVEL:** Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causas pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS:** A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

**DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:** Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

**À VISTA:** O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

**PARCELADO:** O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. *Conforme hodierna jurisprudência: “Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.” (Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).*

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

**ARREMATÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual. Em caso de utilização do crédito, o exequente possui a prerrogativa na utilização apenas na cota parte no qual recai a execução, ou seja, 50% (cinquenta por cento), desta forma, haverá a instituição em condomínio sobre o bem em epígrafe.

**LANCE CONDICIONAL:** Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado

ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

**DA COMISSÃO:** Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para [juridico@picellileiloes.com.br](mailto:juridico@picellileiloes.com.br).

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 15 de outubro de 2024

Dra. PAULA REGINA SCHEMPF CATTAN

Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho

Leiloeiro Oficial – Jucesp 754