

13ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **JANICE MARIA PARAÍSO SALLES DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 010.515.388-58; **RONALDO SERGIO SALLES DOS SANTOS (depositários)**, inscrito no CPF/MF sob nº 654.239.418-49; e **PERSONAGGI MODAS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.418.423/0001-20; **bem como do locatário do imóvel da matrícula 74.422: ANDERSON DE CARVALHO; e dos coproprietários JULIANA DE SALLES SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob nº 296.168.558-32; e **seu marido BRUNO QUAGLIO**, inscrito no CPF/MF sob nº 280.074.978-46; **KARINA DE SALLES SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob nº 305.472.918-41; e **sua mulher MARCELA DE SAN'ANNA EVANGELISTA**, inscrita no CPF/MF sob nº 219.216.398-30; **RAFAELA SALLES SANTOS BARCIA; e FERNANDA SALLES SANTOS BARCIA; e MARIA CRISTINA DE SALLES SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 035.693.478-00; e **seu marido JOSÉ MANOEL BARCIA SUERAS**, inscrito no CPF/MF sob nº 009.035.008-17; **MIGUEL ROBERTO SALLES DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob nº 649.226.778-87; e **do interessado da matrícula 61.126: CONDOMINIO NOVA SÃO PAULO**. A **Dra. Tonia Yuka Kôroku**, MM. Juíza de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 **VIPASA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PAULISTA S.A** em face de **JANICE MARIA PARAÍSO SALLES DOS SANTOS e Outros - Processo nº 0095083-64.2005.8.26.0100**, 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 visitação nem 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 28/06/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 01/07/2024 às 16:00 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 01/07/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 22/07/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 90% (noventa 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 **90% (noventa por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Cumpre informar que o percentual de 2ª leilão foi alterado para 90%, uma vez que é preciso garantir que os coproprietários do imóvel da matrícula 74.422, Juliana De Salles Santos; Karina De Salles Santos, Rafaela Salles Santos Barcia (detentores de 12,5% cada); Maria Cristina de Salles Santos e Miguel Roberto Salles dos Santos (detentores de 16,66%), recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **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 poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, 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, § 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 do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br.** 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: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 74.422 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Um prédio e terreno situados à R. Frei Durão nº 77, na Quadra- A, da Vila São José 18º Subdistrito Ipiranga, medindo o terreno 4,10m de frente com igual largura nos fundos, por 21,00m da frente aos fundos, metragens, essas todas mais ou menos, confinando de um lado com o prédio nº 79, de Sérgio Junqueira, de outro lado, com o prédio nº 71, de João Fernandes e Ana Maria Sanches, nos fundos com o lote 04, da mesma quadra. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos Processo nº 583.00.1997.747479-3, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos Processo nº 02159199702902001, em trâmite na 29 Vara do Trabalho do Foro da Comarca de São Paulo/SP, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 040.189.0056-2.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa, e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 610,92 (23/05/2024). **Consta as fls. 833 dos autos** que o imóvel está situado à Rua Frei Durão, nº 77, Vila São José, Ipiranga, São Paulo – SP. **Consta às fls. 835 dos autos** que o imóvel está ocupado pelo inquilino Anderson de Carvalho. **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 436.000,00 (Quatrocentos e trinta mil reais) para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 61.126 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COTIA/SP - IMÓVEL: UNIDADES AUTÔNOMAS K-12, 19 e 20 da segunda etapa do CONDOMÍNIO NOVA SÃO PAULO, localizado junto ao loteamento Refúgio dos Pinheiros, no lado esquerdo da Estrada do Itaqui no trecho que vai da Vila de Itapevi para a Rodovia Castelo Branco, e aproximadamente 250,00 metros a quem desta, no Município de Itapevi, nesta Comarca de Cotia/SP, assim descrito: Tem início no marco "1" localizado na divisa frontal do lote 20 e 21 com a Alameda Tucumã, numa distancia de 27,34 m até atingir o marco 2, deste município á direita pela distancia de 8,31 m, confrontando com a área verde até o marco 03, deste deflete a esquerda numa distancia de 12,78 m, confrontando com a área verde até o marco 05, deste marco deflete a direita pela distancia de 4,18 m, confrontando com a área verde até o marco 06, deste marco deflete direita pela distancia de 45,40 m, confrontando com os lote 18,13 até o marco 07, deste marco deflete a esquerda na distancia de 29,04 confrontando com o lote 13 até o marco 08, deste marco, deflete a direita na distancia de 4,72 m, confrontando com a área verde até o marco 09, deste marco deflete a direita numa distancia de 12,00 m, fazendo

alinhamento pela alameda Rocha Azevedo até o marco 10, deste marco a direita numa distancia de 42,94 m, confrontando com o lote nº 11 até atingir o marco 11, deste marco deflete a direita numa distancia de 25,87 m, confrontando com o lote 21, até atingir o marco 1, onde teve inicio a presente descrição, encerrando a área de 1.548,33 m2. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos Processo nº 583.00.1997.747479-3, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 23.114.22.01.0347.00.000 (Conf. fls.898). Consta as fls. 833 dos autos** que o imóvel está situado à Alameda Tucumã, nº 43, Lotes K-12, 19 e 20, Condomínio Nova São Paulo, Itapevi - SP. **Consta às fls. 904 dos autos** que sobre a área do terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada, com características de uso residencial. **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 2.605.000,00 (Dois milhões e seiscientos e cinco mil reais) para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 216.065,16 (agosto/2022).

São Paulo, 27 de maio de 2024.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Tonia Yuka Kôroku
Juíza de Direito