

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **SALERNO RESTAURANTE ITALIANO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.576.540/0001-00; **MARCELO THADEU ISSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 134.014.998-23; **FÁBIO ALMEIDA ROCHA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 097.923.878-11; **bem como seus cônjuges, se casados forem**; e dos usufrutuários **LAZARA PENHA DA SILVA ISSA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 062.271.458-90 e **seu marido CLAUDIO APPARECIDO ISSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 017.957.738-71; e do **nu coproprietário LUIS CLAUDIO ISSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 062.269.348-40. O **Dr. Fernando Colhado Mendes**, MM. Juiz de Direito da 3ª 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 **ITAÚ UNIBANCO S/A** em face de **SALERNO RESTAURANTE ITALIANO LTDA e outros - Processo nº 1005948-81.2023.8.26.0362 – Controle nº 1848/2023**, 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 05/07/2024 às 11:30 h** e se encerrará **dia 10/07/2024 às 11:30 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 10/07/2024 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 02/08/2024 às 11:30 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. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, os coproprietários terão 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/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, 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 analisada 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 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 deverá ser depositado nos autos. **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 Código de Processo Civil 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: PARTE IDEAL (50%) DA NUA PROPRIEDADE DA MATRÍCULA Nº 10.453 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PORTO FERREIRA/SP - IMÓVEL:** Um lote de terreno, situado nesta cidade e comarca de Porto Ferreira, no loteamento denominado “JARDIM SANTA ROSA 2” designado como lote nº 33, da quadra “E” medindo 10,00 metros de testada para a Rua 02; 20,00 metros da frente aos fundos, do lado direito (de quem da rua olha para o imóvel) confrontando com o lote no 32; do lado esquerdo 20,00 metros aos fundos confrontando com o lote nº 34; e 10,00 metros nos fundos confrontando com lote nº 12, totalizando assim a área de 200,00 metros quadrados. **Consta no R.03 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi reservado em usufruto vitalício em favor de LAZARA PENHA DA SILVA ISSA e seu marido CLAUDIO APPARECIDO ISSA. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda de 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 67-005-33 (Conf.Av.02). Valor da Avaliação de 50% do Imóvel: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para abril de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação às fls.479 no valor de R\$ 273.193,20 (abril/2024).

Mogi Guaçu, 13 de junho de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Fernando Colhado Mendes
Juiz de Direito