

## Vara Única do Foro da Comarca de Monte Azul Paulista/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **NUTRI HAPPY RESTAURANTE ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.824.491/0001-05; **ISAIAS JOSÉ JUSTINO JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 128.628.908-47; **AIRTON PEREIRA ROSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 107.365.218-10; **bem como sua mulher MIRIAN EDUVIRGES ROSA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 181.572.618-05. **O Dr. Ayman Ramadan**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Monte Azul Paulista/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 **BANCO BRADESCO S.A** em face de **NUTRI HAPPY RESTAURANTE ME E OUTRO - Processo nº 0000843-10.2009.8.26.0370 – Controle nº 428/2009**, 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 gestor [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, 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](mailto: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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 21/01/2025 às 11:00 h** e se encerrará **dia 24/01/2025 às 11:00 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 24/01/2025 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 14/02/2025 às 11:00 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](http://www.megaleiloes.com.br). **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, 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, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados 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. **DO LANCE PARCELADO** - Caso o arrematante opte pelo pagamento parcelamento, deverá efetuar-lo da seguinte forma: 25% na entrada após o encerramento do leilão e o remanescente em 30 dias após o pagamento da referida entrada, em 12 parcelas mensais e consecutivas atualizadas pela tabela do TJSP. **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](http://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: MATRÍCULA Nº 5.764 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA/SP - IMÓVEL:** Rua "E", lado ímpar, lote nº 05, da quadra nº 06, no loteamento denominado "Jardim Tangará", no distrito e município de Paraíso, comarca de Monte Azul Paulista, Estado de São Paulo. Um terreno que mede 10,00 metros de frente e de fundos por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua "E" de um lado com o lote nº 04; do outro lado com o lote nº 06; e, nos fundos com o lote nº 14, todos de propriedade da Imobiliária Faixa Azul Ltda.; perfazendo dito terreno a área total de 250,00 metros quadrados, estando o mesmo situado a 32,00 metros de distância do canto redondo da esquina da Rua "E" com a Rua "A". **Consta no Av.01 desta matrícula** que a rua "E", passou a denominar-se "Rua Oreste Carósio" e que a Rua "A", passou a denominar-se "Rua Nestor Hamilton Morante". **Consta no Av.02 desta matrícula** que o presente imóvel confronta atualmente nos fundos, com o lote nº 14, de Romualdo Osvaldo Barato, sucessor de Imobiliária Faixa Azul Ltda. **Consta no Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 370.01.2009.000576-6, em trâmite pela Vara Única do Foro da Comarca de Monte Azul Paulista/SP, movida pelo BANCO DO BRASIL S/A contra ISAIAS JOSÉ JUSTINO JUNIOR-ME e outros, foi penhorada parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária MIRIAN EDUVIRGES ROSA. **Consta no Av.09 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Ordem 370.01.2009.000575-3, em trâmite na Única Vara Cível da Comarca de Monte Azul Paulista/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra ISAIAS JOSÉ JUSTINO JUNIOR – ME e outros, foi penhorada parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária MIRIAN EDUVIRGES ROSA.. **Consta no Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0022800-86.2006.5.15.0028, em trâmite pela 1ª Vara do Trabalho de Catanduva/SP, TRT 15ª Região, movida por INDÚSTRIA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS URUPES LTDA ME e outra em face AIRTON PEREIRA ROSA e outro, foi penhorada parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário AIRTON PEREIRA ROSA. **Consta no Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0000577-23.2009.8.26.0370, em trâmite pela Vara Única do Foro da Comarca de Monte Azul Paulista/SP, movida pelo BANCO NOSSA CAIXA S/A - (atual BANCO DO BRASIL S/A) contra ISAIAS JOSÉ JUSTINO JUNIOR-ME e outros, foi penhorada parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária MIRIAN EDUVIRGES ROSA. **Consta no Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário AIRTON PEREIRA ROSA. **Consta no Av.13 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0000624-97.2009.8.26.0370, em trâmite pela Vara Única do Foro da Comarca de Monte Azul Paulista /SP, movida pelo BANCO BRADESCO SA contra NUTRI HAPPY RESTAURANTE-ME e outros, foi penhorada parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário AIRTON PEREIRA ROSA. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, Ordem 0001148-6620135150028, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Catanduva/SP, requerida por JOÃO PAULO ROSA DE CAMPOS LEITE contra AIRTON PEREIRA ROSA e outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário AIRTON PEREIRA ROSA. **Contribuinte nº 224.21.19.229. Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 100.000,00 (Cem mil reais) para novembro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 80.806,96 (maio/2023).

Monte Azul Paulista, 23 de setembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

**Dr. Ayman Ramadan**  
**Juiz de Direito**