

**3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **OFICINA DA SAÚDE ALIMENTOS LTDA EPP, WALDIR ABBONDANZA e ESPÓLIO DE MARIZA RULO ABBONDANZA**, bem como dos terceiros interessados/coproprietários, **MILTON RULO FILHO, MARILI RULO DE NICOLA, HILTON DE NICOLA, MARLUCE RULO DA SILVA, LUIZ CARLOS DA SILVA, ESPÓLIO DE MILTON RULO e POINT ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**. O Dr. **Carlos Alexandre Aiba Aguemí**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial que **SAM-6 ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL LTDA** move em face dos referidos executados – **Processo nº 1001325-66.2016.8.26.0152** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **16/09/2024 às 00h**, e terá encerramento no dia **19/09/2024 às 14h e 55min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **15/10/2024 às 14h e 55min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** **Lote 1:** Praça Portugal, 54, apto. 104, Jardim Guilhermina, Praia Grande-SP; **Lote 2:** Rua Caputira, nº 145, Edifício Ana Bolena, apartamento nº 54, Bairro Mirandópolis, Município de São Paulo, SP; **Lote 3:** a Rua dos Cariris, nº 220, Bairro e Subdistrito Pinheiros, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos

valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI.** (*Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM:**

**1. 50% DO APARTAMENTO Nº 104**, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do CONDOMINIO EDIFÍCIO DIAMANTE, situado à Avenida D. Pedro II (atualmente denominada Praça Portugal, nº 54, conf.AV.2-AV.3), Jardim Guilhermina, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área útil de 24,7360m²., área comum de 8,9779m²., área total de 33,7139m²., pertencendo-lhe no terreno uma fração ideal equivalente a 0,7835% do todo. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 2.02.07.071.003.0104-6. Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 33.019.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** 50% do Apto., a.t 24,7360m², a.t 33,7139m², Cond. Ed. Diamante, Jd. Guilhermina, Praia Grande-SP.

**ÔNUS:** **AV.8** INDISPONIBILIDADE expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 10026309520145020242. **AV.9** INDISPONIBILIDADE expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 10014588420155020242.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais) para fev/2020 - (conf.fls.42-56.CP.n.º000938-41.2019.8.26.0477).

VALOR DE 50% DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 41.500,00 (quarenta e um mil e quinhentos reais) para fev/2020.

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM IMÓVEL: R\$ 108.549,63 (cento e oito mil, quinhentos e quarenta e nove reais e sessenta e três centavos) para jul/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE 50% DO BEM: R\$ 54.274,81 (cinquenta e quatro mil, duzentos e setenta e quatro reais e oitenta e um centavos) para jul/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.**

**2. 50% DO APARTAMENTO Nº 54**, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO ANA BOLENA, situado à Rua Caputira nº 145, esquina da Rua dos Heliotropos nº 360, na Saúde – 21º Subdistrito. UM APARTAMENTO, com a área útil de 46,50m², com a área comum de 9,35m², totalizando a área construída de 55,85m², correspondente a quota parte ideal de 1,48%, no solo e demais áreas de uso e destinação comuns do prédio. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 045.083.0082-0. Matriculado no 14º CRI de São Paulo sob o nº 92.926.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** 50% do Apto., a.t 55,85m², a.ú 46,50m², Ed. Ana, Bolena, São Paulo-SP.

**ÔNUS: AV.15** INDISPONIBILIDADE expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 10026309520145020242. **AV.16** INDISPONIBILIDADE expedida pela 2ª Vara do Trabalho sob o nº 10014588420155020242.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais) para jun/19 - (conf.fls.46-56.CP.n.º1041930-88.2018.8.26.0021).

VALOR DE 50% DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 145.000,00 (cento e quarente e cinco mil reais) para jun/19.

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM IMÓVEL: R\$ 387.554,38 (trezentos e oitenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e trinta e oito centavos) para jul/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE 50% DO BEM: R\$ 193.777,19 (cento e noventa e três mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e trinta e oito centavos) para jul/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.**

**3. UM PRÉDIO À RUA CARIRIS Nº 220**, no 45º subdistrito, Pinheiros, o terreno medindo 6m de frente, igual largura nos fundos, por 25m de frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 150 m2, confrontando no lado direito visto da rua com o prédio nº 214, no lado esquerdo com o prédio nº 230 e nos fundos com os prédios ns. 128 e 136 da Rua Cariris. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial, possuindo 3 (três) pavimentos, possuindo as seguintes características de construção e acabamento: Térreo Garagem, 1º andar - Sala, terraço, lavabo, cozinha, área de serviço, dormitório e banheiro de empregada. 2º andar - Suíte, 2 (dois) dormitórios e banheiro. Área construída 182,00m2 (conf.fls.81). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 015.091.0043.1. Matriculado no 10º CRI de São Paulo sob o nº 49.652.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Residencial, a.t 150,00m², a.c 182,00m², Pinheiros, São Paulo-SP.

**ÔNUS: AV.2** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que tramita perante a 3ª Vara Cível de Cotia, proc. 1001325-66.2016.8.26.0152. **AV.3** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que tramita perante a 1ª Vara Cível de Cotia, proc. 1010781-06.2017.8.26.0152. **AV.4** INDISPONIBILIDADE expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 10026309520145020242. **AV.5** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível de Cotia, proc. 1001325-66.2016.8.26.0152. **AV.6** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 10014588420155020242.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.174.000,00 (um milhão, cento e setenta e quatro mil reais) para jun/2019 - (conf.fls.76-107.CP.n.º1041930-88.2018.8.26.0021).

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.568.927,06 (um milhão, quinhentos e sessenta e oito mil, novecentos e vinte e sete reais e seis centavos) para jul/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.**

Agravo de Instrumento nº 20808821220238260000 – Pendente de julgamento – Efeito suspensivo indeferido.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Cotia, 23 de July de 2024.

**Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí**

MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia-SP.