

**05ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA DA COMARCA DA  
CAPITAL/SP**

O **Dr. Raphael Garcia Pinto**, MM. Juiz de Direito da 05ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP** - [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

**PROCESSO nº: 1005122-86.2014.8.26.0001**

Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel

**EXEQUENTE: JOÃO RONALDO RIVAS GIUSTINO**, CPF: 065.109.118-76;

**EXECUTADOS:**

- **CARLOS ALBERTO PEREIRA FARIA**, CPF: 042.181.698-88;
- **LUIZ HENRIQUE SACOMAN**, CPF: 284.744.368-18;
- **LIVIA CARNICER SACOMAN**, CPF: 260.299.458-60;
- **BELEZA BRASILEIRA - COMÉRCIO DE COSMÉTICOS EIRELI-EPP**, CNPJ: 15.705.278/0001-31, por seu representante legal;

**INTERESSADOS:**

- **02ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital/SP, processo nº 1008502-20.2014.8.26.0001;**
- **01ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital/SP, processo nº 0038395-10.2013.8.26.0001;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

**1º LEILÃO:** Inicia no dia **17/07/2020**, às **14:00hs**, e termina no dia **22/07/2020**, a partir das **14:00hs**.

**VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 2.177.632,48** (Dois milhões, cento e setenta mil, seiscentos e trinta e dois reais e quarenta e oito centavos), correspondente ao valor da avaliação, para maio de 2020, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

**2º LEILÃO:** Inicia no dia **22/07/2020**, às **14:01hs**, e termina no dia **12/08/2020**, a partir das **14:00hs**.

**VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.633.224,36** (Um milhão e seiscentos e trinta e três mil, duzentos e vinte e quatro reais e trinta e seis centavos), correspondente a **75%** do valor da avaliação.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: CASA RESIDENCIAL E SEU TERRENO, SITUADO À RUA PEDRO, DESIGNADO COMO LOTE "A" DA PLANTA DE DESDOBRO**, no 22º Subdistrito Tucuruvi, medindo 10,00 metros de frente para a referida Rua, por 50,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 500,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote "B" da planta de desdobro, do lado esquerdo na mesma posição, com José Ferreira dos Santos, e nos fundos com Manoel Fernandes.

**Conforme Laudo de Avaliação (fls. 163/232 e fls. 307/376):** trata-se do imóvel residencial situado na Rua Pedro nº 556, designado como lote "A", da planta de desdobro, Jardim Floresta, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Maria Lopes de Azevedo Lopes, Rua Bias, Rua Lair. O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: - Guias; - Sarjetas; - Pavimentação asfáltica; - Rede de água; - Rede de esgoto; - Rede telefônica; - Rede de energia elétrica; - Rede de gás; - Iluminação a vapor de mercúrio; - Coleta de lixo; - Transporte coletivo, etc. Como dito a região onde está situado o imóvel é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus. A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, podendo ser observados os seguintes estabelecimentos comerciais: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, salões de beleza, redes bancárias, estacionamento, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Avenida Nova Cantareira, Rua Maria Amália

Lopes de Azevedo e nos demais logradouros adjacentes. A destinação residencial na região dos imóveis é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são médios, superiores e finas. O terreno em estudo possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas municipais. O imóvel em questão está composto por 03 (três) pavimentos e possui as seguintes dependências: **O PRIMEIRO PAVIMENTO** contém: 01 (uma) garagem para 06 (seis) carros de passeio e 03 (três) escadas, sendo uma interna e 02 (duas) externas que dão acesso ao segundo pavimento, 01 (uma) lavanderia, 01 (um) quarto de empregada com banheiro, 01 (um) espaço "gourmet" coberto com churrasqueira, 01 (uma) piscina e 01 (uma) área paisagismo, árvores frutíferas e coqueiros. **O SEGUNDO PAVIMENTO**, contém: 01 (um) "living" com 02 (dois) ambientes, 01 (um) lavabo, 01 (uma) sala de Tv, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) copa/cozinha e 01 (uma) dispensa e 01 (uma) escada externa que dá acesso ao terceiro pavimento. **TERCEIRO PAVIMENTO** contém: 01 (uma) "hall" da escada, 01 (m) escritório, 04 (quatro) dormitórios suítes, 04 (quatro) banheiros, sendo 01 (uma) com banheiro de hidromassagem e 03 (três) com sacadas. Os acabamentos são os seguintes: Piso: granito ou mármore, assoalho de madeira, cerâmica porcelanato. Paredes revestidas com massa corrida pintura látex, papel de parede e azulejos. Teto laje revestidas com massa corrida pintura látex. Janelas madeira pintada e vidros. Porta de madeira envernizada. Escadas gradil de aço inox com vidros.

**ENDEREÇO DO BEM:** Rua Pedro, nº 556, Jardim Floresta, Tucuruvi, São Paulo/SP, CEP: 02371-000.

**Valor histórico de avaliação:** R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), em novembro de 2017.

**Valor atualizado da avaliação:** R\$ 2.177.632,48 (Dois milhões, cento e setenta mil, seiscentos e trinta e dois reais e quarenta e oito centavos), em maio de 2020.

**Matrícula nº 179.454 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.**

**DEPOSITÁRIO:** Luiz Henrique Sacoman, CPF: 284.744.368-18.

**CONTRIBUINTE nº: 070.010.0057-4 (fls. 172).**

**DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 151.739,60** (Cento e cinquenta e um mil, setecentos e trinta e nove reais e sessenta centavos), em março de 2020, a ser atualizado até a data da arrematação.

**DO ÔNUS: A PENHORA** exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 138 nos autos do processo em epigrafe, bem como na **AV. 05** da matrícula acima indicada consta ajuizamento desta execução. Consta, na **AV. 06**, que **a parte ideal consistente em 50% (cinquenta por cento) do referido bem imóvel foi penhorado** nos autos nº 1008502-20.2014.8.26.0001, que tramita perante a 02ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital/SP, ajuizada por Banco Bradesco S/A em face de Beleza Brasileira-Comércio de Cosméticos Eireli - EPP. Consta, na **AV. 07**, que **o referido bem imóvel foi penhorado** nos autos nº 0038395-10.2013.8.26.0001, que tramita perante a 01ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital/SP, ajuizada pelo Banco Bradesco S/A em face de Livia Carnicer Sacoman e outros. Consta no *website* da Prefeitura Municipal de São Paulo<sup>1</sup>, **débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa**, no valor de R\$ 157.751,22 (Cento e cinquenta e sete mil, setecentos e cinquenta e um reais e vinte e dois centavos), relativos aos exercícios de 2013 a 2019; bem como **débitos de IPTU**, no valor de R\$ 4.775,88 (quatro mil, setecentos e setenta e cinco reais e oitenta e oito centavos), relativos aos meses de fevereiro a abril do exercício de 2020. O débito de IPTU para o exercício de 2020 tem a primeira parcela como vencimento em março. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

**DO IMÓVEL:** Conforme art. 9º do Prov. 1625/2009, o imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante, conforme art. 24 do mesmo Provimento.

**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

---

<sup>1</sup> [http://www3.prefeitura.sp.gov.br/DividaAtivaConsDebDet/Forms/frm004\\_ConsDetalhadaDebito.aspx](http://www3.prefeitura.sp.gov.br/DividaAtivaConsDebDet/Forms/frm004_ConsDetalhadaDebito.aspx)

penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.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.

**LEILÃO:** O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br) e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP sob o nº 464.

**DOS LANCES:** Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

**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 PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (i) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: [comercial@hastavip.com.br](mailto:comercial@hastavip.com.br) (art. 895, I e II e §1º, do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC).

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, conforme a redação do art. 21 do Provimento CSM/TJSP nº 1625/2009. Em 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. 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 ser 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, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, sendo que somente será devolvida ao arrematante por determinação judicial, nos termos da Lei. Em caso de acordo, remição ou adjudicação superveniente à publicação do edital, será devida ao Leiloeiro a comissão no patamar de 2% (dois por cento) sobre o valor do bem penhorado, a qual será suportada por quem der causa. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO:** O pagamento da comissão da Gestora Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **BOLETO BANCÁRIO**, que será enviado por e-mail ao arrematante.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

Ficam, ainda, os executados, **CARLOS ALBERTO PEREIRA FARIA; LUIZ HENRIQUE SACOMAN; LIVIA CARNICER SACOMAN; BELEZA BRASILEIRA - COMÉRCIO DE COSMÉTICOS EIRELI-EPP, na pessoa de seu representante legal;** e, o exequente, **JOÃO RONALDO RIVAS GIUSTINO, INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros e coproprietários - **02ª Vara Cível do Foro Regional**

**de Santana da Comarca da Capital/SP; 01ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital/SP; PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP; OCUPANTE DO IMÓVEL** -, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.  
São Paulo, 18 de maio de 2020.

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

---

**Dr. Raphael Garcia Pinto**

Juiz de Direito