



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1011386-13.2014.8.26.0004
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: SVA Contábil - Eireli - ME
Executado: Sannino & Romero Instituto de Formação Profissional e Comércio de Cosméticos LTDA ME

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): SANNINO & ROMERO INSTITUTO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA ME (CNPJ nº 15.590.415/0001-30); LUIZ CESAR SANNINO (CPF nº 013.677.708-23); CIDALIA MARIA ORZANQUI SANNINO (CPF nº 049.170.408-92), FLAVIO ARAUJO ROMERO (CPF nº 161.005.478-48); MARCELO ROCHA MOREIRA (CPF nº 142.647.208-00) e da credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ: 00.360.305/0001-04); e dos credores: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39) na pessoa de seu representante legal; ALINE DE FATIMA FRIAS ANGULO GONCALES KOENIGKAN (CPF: 355.182.338-33); FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ 46.379.400/0001-50); JUCIVALDO PEREIRA PASSOS (CPF: 293.334.118-280); MOBILINS FORMAÇÃO PROFISSIONAL EM BELEZA LTDA (CNPJ sob nº 12.294.307/0001-21), e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1011386-13.2014.8.26.0004, em trâmite na 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP, requerida por SVA CONTÁBIL - EIRELI - ME (CNPJ nº 15.439.294/0001-20).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). ADRIANA GENIN FIORE BASSO, da 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: Direitos do Fiduciante sobre um prédio na Rua Elza Soares de Arruda, nº 551, Limoeiro, no Distrito de São Miguel Paulista, São Paulo/SP, assim descrito na matrícula: parte do lote 26 da quadra 21, Bairro do Limão, no Distrito de São Miguel Paulista, e seu respectivo terreno, medindo 5,00m de frente, por 30,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo 5,00m de fundos, com a área de 150,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel do lote 27, lado esquerdo do prédio 545, construído no remanescente do mesmo



lote, e nos fundos com o lote 11, na mesma quadra. Contribuinte nº 111.207.0037-9. Matrícula nº 51.742 do 12º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº	51.742	12º CRI de São Paulo/SP		
Inscrição Cadastral nº	111.207.0037-9			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV.12	05/03/2018	Reserva de crédito do produto da arrematação	0000583-03.2013.5.15.006	Aline de Fatima Frias Angulo Gonçalves Koenigkan
AV.14	23/06/2022	Penhora	0003627-19.2001.8.26.005	Fazenda Pública do Estado de São Paulo
AV.15	30/05/2023	Indisponibilidade	0011974-26.2017.5.15.008	Jucivaldo Pereira Passos
AV.16	29/08/2023	Penhora de 50%	1066258-44.2015.8.26.010	Mobilins Formação Profissional em Beleza LTDA

Valor de avaliação: R\$ 430.000,00 (04/2024), atualizado para R\$ 441.388,24 (12/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP. O imóvel foi avaliado em R\$ 440.000,00 (março/2024 - homologação fls. 578), porém diante da informação prestada pela CEF às fls. 583, consta do débito/saldo de financiamento de R\$ 374.244,94, que será de responsabilidade do arrematante, e não está incluso no valor da arrematação, e, portanto, a avaliação dos direitos do fiduciante serão equivalentes à diferença, ou seja, R\$ 65.755,06.

Débitos Tributários: R\$ 5.449,07 (até 12/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 821,38 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 111.207.0037-9. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 12.746,19 (abril/2024). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Fiduciário: R\$ 388.422,99 (02/07/2024 - fls. 790).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/03/2025 às 14h30min, e termina em 18/03/2025 às 14h30min; 2ª Praça começa em 18/03/2025 às 14h31min, e termina em 08/04/2025 às 14h30min.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou



superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão do leiloeiro, 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.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas



suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza “propter rem”, bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, bem como eventuais débitos de condomínio com débitos vencidos até a data do leilão (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, podendo o condomínio por liberalidade dar ou não quitação de eventual diferença em favor do arrematante. Após o IPTU/Condomínio, o restante do valor apurado será aproveitado para o débito de alienação fiduciária que será sub-rogado no produto da venda e se o saldo não for suficiente a diferença será de responsabilidade do arrematante. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

9 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.



Fica o requerido: SANNINO & ROMERO INSTITUTO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA ME; LUIZ CESAR SANNINO; CIDALIA MARIA ORZANQUI SANNINO, FLAVIO ARAUJO ROMERO; MARCELO ROCHA MOREIRA, e da credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO na pessoa de seu representante legal; ALINE DE FATIMA FRIAS ANGULO GONCALES KOENIGKAN, FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO; JUCIVALDO PEREIRA PASSOS; MOBILINS FORMAÇÃO PROFISSIONAL EM BELEZA LTDA, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizado em 19/09/2019 e das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____ ADRIANA GENIN FIORE BASSO (JUÍZA)