

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: MILENA ANGÉLICA DRUMOND MORAIS DIZ
PROCESSO N.º: 0032488-74.1998.8.19.0001 - Procedimento Comum - Locação de Imóvel
VARA: 38ª Vara Cível
COMARCA: Foro Central da Comarca da Capital do Rio de Janeiro

EXEQUENTE: SAINT CLAIR MODAS EXPORTACAO E IMPORTACAO S/A (CNPJ/MF 34.231.142/0001-81) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: JORGE TABACOW (CPF/MF 007.951.478-21), SERGIO TABACOW (CPF/MF 043.931.368-61), CARLOS TABACOW (CPF/MF 053.672.358-32), OSWALDO LANDAU (CPF/MF 734.151.701-87) e seus respectivos cônjuges se casados forem;

INTERESSADOS: CHRISTIANNE MARIA COLLESI CARNEIRO (CPF/MF 007.951.478-21). CARLA CRISTINA DE MORAES FOLTRAN TABACOW (CPF/MF 124.974.968-97). FIONA FERRARETTO TABACOW (CPF/MF 082.055.308-58). MARISE ELAINE DA SILVA TABACOW (CPF/MF 065.141.288-90). ELLEN ESTEL TABACOW (CPF/MF 157.262.598-82). LAND PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF 00.573.185/0001-23).

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEIS: (A) – 01 (UM) PRÉDIO E TERRENO situados na rua do Acre nº 641, no 33º SUBDISTRITO ALTO DA MOOCA, medindo 3,50m de frente, igual largura nos fundos, por mais ou menos 33,00m da frente aos fundos, confinando de um lado com o prédio nº 637, do outro lado com o prédio nº 643, ambos da rua do Acre, e nos fundos com parte do prédio nºs 676/684 da rua Major Basilio. **CADASTRO MUNICIPAL:** 031.092.0031-7. **MATRÍCULA Nº 181.146 DO 7º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno encontra-se edificada uma casa de uso residencial com área construída de 112,00m² e área total de 115,50m².

LOCALIZAÇÃO: R. do Acre, 641 - Vila Bertioga, São Paulo - SP, 03181-100.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 555.455,02 (quinhentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e dois centavos). Atualizado em abril/2023 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

ONUS: Consta na **AV.10 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.08 cláusulas vitalícias de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE** em favor de ELLEN ESTEL TABACOW (CPF/MF 157.262.598-82). Consta na **AV.09 cláusulas vitalícias de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE** em favor dos executados. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO **NÃO IDENTIFICAMOS DÉBITOS FISCAIS** até a presente data 31 de maio de 2023. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN cominado com o art. 908, § 1º do CPC. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

(B) – 01 (UM) PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO, situados à rua do Acre,

nº 643, antiga rua da Mooca, nº 4.871, no 33º SUBDISTRITO ALTO DA MOOCA, medindo o terreno 3,50m de frente, igual largura nos fundos, por mais ou menos 33,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, confinando de um lado com o prédio nº 641 da rua do Acre, de propriedade de Dina Weissmann, de outro lado com propriedade de Manoel Marques Simões e nos fundos com quem de direito; atualmente confronta do lado direito de quem da rua do Acre olha para o imóvel, com o prédio nº 649, do lado esquerdo com o prédio nº 641, ambos da mesma rua, e nos fundos, parte com os fundos do prédio nº 684 e parte com os fundos do prédio nº 676, ambos com frente para a rua Major Basílio. **CADASTRO MUNICIPAL: 031.092.0030-9. MATRÍCULA Nº 61.240 DO 7º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno encontra-se edificada uma casa de uso residencial com área de 100,00m² e área total de 115,50m².

LOCALIZAÇÃO: R. do Acre, 643 - Vila Bertioga, São Paulo - SP, 03181-100.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 549.608,13 (quinhentos e quarenta e nove mil, seiscentos e oito reais e treze centavos). Atualizado em abril/2023 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

ONUS: Consta na **AV.16 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.04 cláusulas vitalícias de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE** em favor de ELLEN ESTEL TABACOW (CPF/MF 157.262.598-82). Consta na **R.09 DOAÇÃO** em favor dos executados CARLOS TABACOW, SÉRGIO TABACOW E JORGE TABACOW. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO **NÃO IDENTIFICAMOS DÉBITOS FISCAIS** até a presente data 31 de maio de 2023. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN cominado com o art. 908, § 1º do CPC. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 3.194.380,56 (três milhões, cento e noventa e quatro mil, trezentos e oitenta reais e cinquenta e seis centavos) em junho de 2023.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

DATAS: **1º LEILÃO em 31/07/2023 a partir das 09:00 horas com encerramento às 13:00 horas em 03/08/2023;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 1.105.063,15 (um milhão, cento e cinco mil, sessenta e três reais e quinze centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 24/08/2023 a partir das 13:00 horas, correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 552.531,57 (quinhentos e cinquenta e dois mil, quinhentos e trinta e um reais e cinquenta e sete centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

AVALIAÇÃO: **(A) + (B) = R\$ 1.105.063,15 (um milhão, cento e cinco mil, sessenta e três reais e quinze centavos)**. Atualizado em abril/2023 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

PORTAL: ***SUBLIME LEILÕES***, site www.sublimeleiloes.com.br.
LEILOEIRO: CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 2,5% (dois e meio por cento) do valor da dívida. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 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, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de

pagamento do saldo. No 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

Rio de Janeiro, 1 de junho de 2023.

MILENA ANGÉLICA DRUMOND MORAIS DIZ

Juíza de Direito