



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL I - SANTANA  
4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,  
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-  
mail: santana4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO**

Processo Digital nº: **0145950-96.2007.8.26.0001**  
Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**  
Exequente: **Roberto Yoshikazu Iseri**  
Executado: **Leandra Carbonari Bolsoni e outros**

**EDITAL DE 1º e 2º Leilão** e de intimação dos executados **LEANDRA CARBONARI BOLSONI** (CPF 251.393.598-55), **VICENTE NILSON MARTINS JUNIOR** (CPF 032.302.668-03), **ALCIDES VALERA ROMAN** (CPF 205.640.158-49), **DENISE APARECIDA VALERA** (CPF 063.946.828-45), **EVANDIR APARECIDO VALERA** (CPF 099.774.368-94), **CHRISTIANE RAQUEL JOVINE MORAES VALERA** (CPF 173.164.078-16), **CRISTIANE APARECIDA VALERA** (CPF 254.554.888-05), bem como seus cônjuges, se casados forem, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, eventuais ocupantes dos imóveis abaixo e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **ROBERTO YOSHIKAZU ISERI** (CPF 114.045.258-40) em face de **LEANDRA CARBONARI BOLSONI e outros - processo nº 0145950-96.2007.8.26.0001**.

O Dr. **ADEVANIR CARLOS MOREIRA DA SILVEIRA**, Juiz de Direito de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS IMÓVEIS** - Os imóveis serão vendidos em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas a desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**DATAS DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.NRNLEILOES.COM.BR**, tendo o 1º Leilão início no dia **04/11/2024** às 14h00, e se encerrará dia **07/11/2024** às 14h00, 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 **07/11/2024** às 14h01, e se encerrará no dia **27/11/2024**, com os horários de encerramento especificados em cada lote, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - **JUCESP** sob o nº 798.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,  
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-  
mail: santana4cv@tjssp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS** – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (conforme decisão de fls. 947/949 e Art. 908, § 1º do Código de Processo Civil).

**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.

**DA PROPOSTA** - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, ([WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR)), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Porém, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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; 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, parágrafos 4º e 5º do CPC).

**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 bem. 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 deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR).

**CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,  
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-  
mail: santana4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

**DA INTIMAÇÃO: 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.**

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.nrnleiloes.com.br](http://www.nrnleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e as descrições detalhadas dos bens a serem apreçados.

**RELAÇÃO DOS BENS – 1)** O lote de terreno sob nº 28 da quadra nº 02 da Vila Independência no 18º Subdistrito-Ipiranga, medindo 9,20m de frente para a Rua Anny; por 31,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, 32,00m do lado esquerdo, também da frente aos fundos, tendo nos fundos a largura de 7,00m, encerrando a área de 253,50m<sup>2</sup>, confrontando por ambos os lados e fundos, com propriedade de Raul de Araujo Diederichsen, descrito terreno tem sua lateral distante 206,40m, do início do canto chanfrado situado na confluência da Rua Anny com a Praça Leão Toletei. Contribuinte nº 050.179.0035-7, objeto da matrícula nº 54.856 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP. Conforme Av.5, o imóvel atualmente confronta de um lado com o imóvel de nº 268, de outro lado com o de nº 284, ambos da mesma Rua Anny e nos fundos com o Espólio de Raul de Araujo Diederichsen. Conforme Av.7, o imóvel tem a sua lateral direita distante 206,40 metros do início do canto chanfrado situado na confluência da Rua Anny com a Praça Leão Tolstoi. Conforme laudo de avaliação (fls. 719/794 e 883/887), sobre o terreno foi construído uma casa comercial com acesso pela Rua Anny nº 274, com área construída de 340,00m<sup>2</sup> e composta por garagem, 5 salas, copa, três banheiros, dois depósitos e salão marcenaria.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.057.000,00 (abril/2022). Valor da Avaliação atualizado até agosto de 2024: R\$ 1.155.931,51 (um milhão, cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e trinta e um reais e cinquenta e um centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme Av.11, a penhora exequenda.

**DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 22.145,30 até 02/09/2024. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 7.180,15 até 02/09/2024.

**DO ENCERRAMENTO DO LOTE:** Este lote encerrará em 27/11/2024 às 14h00min.

**2)** Um terreno constituído do lote nº 26 da quadra nº 2, da Vila Independência no 18 Subdistrito-Ipiranga, na quadra formada pela Rua Anny, Rua Carlos Mauro, Rua Existente sem denominação, Rua Joaquim Maria e Rua Aruanás, medindo 9,20m de frente para a Rua Anny, tendo aos fundos, pelo lado direito de quem de dentro do imóvel olha para a via pública, 33,20m confrontando com



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL I - SANTANA  
4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,  
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-  
mail: santana4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

o lote nº 25, pelo lado esquerdo, também da frente aos fundos, mede 34,00m, onde confronta com terreno de Raul de Araujo Diederichsen, tendo nos fundos a largura de 7,00m onde confronta com parte dos lotes ns. 35 e 36 da Rua Joaquim Maria, confrontantes estes, todos da mesma quadra e de propriedade de Raul de Araujo Diederichsen, encerrando a área de 267,20m<sup>2</sup>, tendo a sua lateral esquerda, distante 238,20m do início do canto chanfrado situado na confluência da Rua Anny com a Praça Leão Tolstoi. Contribuinte nº 050.179.0033-0, objeto da matrícula nº 25.516 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP. Conforme laudo de avaliação (fls. 719/794 e 883/887), sobre o terreno foi construído uma casa comercial/residencial com acesso pela Rua Anny nº 304, com área construída de 400,00m<sup>2</sup> e composta por salão, casa e edícula, sendo o salão composto por garagem, salão estoque, dois banheiros, sala, cozinha e área de serviço; a casa composta por garagem, sala, escritório, três dormitórios sendo uma suíte, banheiro da suíte, banheiro social, lavabo, cozinha, quintal, área de serviço e churrasqueira; e a edícula composta por cozinha, dormitório e banheiro.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.185.000,00 (abril/2022). Valor da Avaliação atualizado até agosto de 2024: R\$ 1.295.911,86 (um milhão, duzentos e noventa e cinco mil, novecentos e onze reais e oitenta e seis centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme Av.8, a penhora exequenda.

**DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 7.546,61 até 02/09/2024. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 5.462,80 até 02/09/2024.

**DO ENCERRAMENTO DO LOTE:** Este lote encerrará em 27/11/2024 às 14h10min.

**CRÉDITO EXECUTADO:** Débitos desta ação no valor de R\$ 1.033.373,67 em julho de 2023.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 2º andar, Conjunto B - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo/SP, tel: (11) 2149-2249, (11) 3241-4847, ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 30 de setembro de 2024. Eu, Ricardo Ramon Rivarolli, Coordenador, conferi.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL I - SANTANA**

**4ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,  
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-  
mail: santana4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**