

3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **HOUSSAM SALEH**, inscrito no CPF/MF sob o nº 013.792.397-02; **sua esposa ROSENILDA MARQUES SALEH**, inscrita no CPF/MF sob o nº 013.792.437-26; **ANDRE SALEH**, inscrito no CPF/MF sob o nº 091.235.487-97; **SUPER POLO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 25.168.263/0001-35; **HASS JEANS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 25.168.245/0001-53; **ASCENSÃO CONFECÇÃO DE ROUPAS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.814.650/0001-39; **RENUNCIA CONFECÇÕES DE ROUPAS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.788.062/0001-78; **FMS INDÚSTRIA E COMERCIO DE ROUPAS LTDA EPP**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.675.480/0001-32; **INTENSIDADE INDUSTRIA E COMERCIO EIRELI EPP**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.108.422/0001-80.

A Dra. Ana Laura Correa Rodrigues, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **VICUNHA TEXTIL S/A** em face de **ROSENILDA MARQUES SALEH e outros - Processo nº 1129605-12.2019.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.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.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 28/08/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 31/08/2026 às 16:00 h**, 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 31/08/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 22/09/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta, (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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, § 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 imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo 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.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 23.799 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS/RJ - IMÓVEL: Prédios nºs 248 e 248-Fundos, da Rua Elias Francisco Pariz (antiga Rua Sorocaba), próprio para moradia, edificado no lote de terreno urbano nº 23 da quadra 92, situado no lugar denominado "Jardim 25 de Agosto", no 1º Distrito deste Município, medindo 12,00m de frente, igual largura na linha dos fundos, por 30,00m de extensão da frente aos fundos e de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 24, pelo lado esquerdo com o lote nº 22 e nos fundos com os lotes nºs 20 e 26, distante 24,00m do cruzamento dos alinhamentos desta com o da Rua Marechal Floriano que fica mais próxima do lado direito do terreno com área de 360,00m². **Consta no**

R.02 desta matrícula a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 1.2.314.003.001, 1.2.314.003.002 e 1.2.323.014.001. Consta às fls.539/542 dos autos que na Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/RJ há débitos tributários no valor de R\$ 16.258,94 (novembro/2025).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) para fevereiro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 24 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Ana Laura Correa Rodrigues
Juíza de Direito