



## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CIÊNCIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES E INTERESSADOS

11ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP

Edital de 1º e 2º LEILÃO de bem imóvel e de intimação de: ESPÓLIO de NELSON SALEM (CPF 005.889.628), representado pelo inventariante dativo, Dr. PEDRO SALES (OAB/SP 91.210), bem como de RITA DE CASSIA SALEM HAWAT (CPF 022.817.368-06), LUIS EDUARDO SALEM (CPF 086.723.358-30), NELSON SALEM JUNIOR (CPF 021.811.558-01), ESPÓLIO de MARIA CECILIA SALEM (CPF 157.574.538-00), representado por seu inventariante LUIS EDUARDO SALEM (CPF 086.723.358-30), NELLO FERRENTINI (CPF 005.169.708-44), representado por seu curador provisório Dr. MARCO ANTONIO PARISI LAURIA (OAB/SP 185.030), IVETY HERNANDES FERRENTINI (CPF 297.674.028-37), MAURICIO LUIS HERNANDES FERRENTINI (CPF 165.312.888-46), casado com VERA CARLA BRECHA FERRENTINI (CPF 130.538.898-76), MARA LIZ HERNANDES FERRENTINI (CPF 063.216.198-17) e de seus cônjuges, se casados forem, S.A.M.A. S/A - SERVIÇOS, ACUMULADORES, MÁQUINAS E ACESSÓRIOS, TRANSPORTADORA TRIÂNGULO LTDA, ANGELO GIANOTTI, ANGIOLINA NOTARIO GIANOTTI, HUGO ETTORE PORTA, IDA GIOCONDA PORTA ou IDA GIOCONDA ROBERTIELLO, JOSÉ CORREA, e seus eventuais cônjuges, AUTO POSTO PC MELLO LTDA, AUTO POSTO PEKNY EIRELI (CNPJ 03.136.505/0001-76), AUTO POSTO SETE LUAS LTDA (CNPJ 64.688.948/0001-64), SÃO PAULO SECRETARIA NEGÓCIOS JURÍDICOS (CNPJ 46.392.072/0001-22), PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ 46.395.000/0001-39), e demais interessados, nos autos da AÇÃO DE INVENTÁRIO dos bens deixados pelo falecimento de NELSON SALEM, processo nº 1112002-62.2015.8.26.0100.

A Dra. **Claudia Caputo Bevilacqua Vieira**, MM. Juíza de Direito da 11ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, na forma da lei, etc., FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão, virem ou deste conhecimento tiverem e/ou interessar possa, que, com fulcro nos artigos 879, e seguintes, do Código de Processo Civil (CPC), 246 e seguintes, das Normas de Serviço da CGJ (NSCGJ), Provimentos CSM nºs 1625/2009, 2306/2015 e 2614/2021, do E. TJSP, e Resolução nº 236, do CNJ, a **Leiloeira Pública Oficial Sra. Giovanna Tavares Martins Kerry**, inscrita na JUCESP sob nº 1324, através da gestora de leilões **Ten Leilão** - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br) -, levará a público Leilão Judicial Eletrônico, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem imóvel a seguir descrito:

**Lote único.** Um prédio e seu respectivo terreno, situados à rua Odorico Mendes, nº 55, esquina com a rua Coronel Cintra, no 16º Subdistrito - Mooca, medindo o terreno 65,00m de frente para a rua Odorico Mendes, igual medida nos fundos, onde divide com Francisco Simonini, por 17,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, dividindo no lado direito de quem da rua Odorico Mendes olha para o imóvel, com a rua Coronel Cintra, com a qual faz esquina, do lado esquerdo com o imóvel de Hugo Ettore Porta, encerrando a área de mais ou menos 1.105,00m². Objeto e descrito na matrícula nº **65.417**, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP. Inscrito na **Prefeitura Municipal** local sob contribuinte nº 004.014.0052-2. **Localização:** Rua Odorico Mendes, nº 55, Mooca, São Paulo-SP, Cep 03106-030.



**Ônus e observações:** Av.01, em 01/06/1996, inscrição de 28/05/1951, locação do antecessor dos proprietários, Hugo Porta, à S.A.M.A. S/A - Serviços, Acumuladores, Máquinas, Acessórios, pelo prazo de 10 anos, de 01/03/1949 até 28/02/1959; em 28/05/1951, sublocação em favor de Transportadora Triângulo Ltda, por 8 anos, de 01/03/1951 a 28/02/1959, tendo como fiadores Angelo Gianotti e Angiolina Notario Gianotti; em 19/10/1959, prorrogação do contrato por força de ação renovatória pelos mesmos prazos originariamente previstos, excluindo-se a renovação automática. Consoante noticiado às fls. 1456/1471 e 1665/1666 dos autos, o imóvel foi objeto da Ação de Reintegração de Posse nº 1080898-13.2019.8.26.0100, que foi julgada procedente e transitou em julgado, tendo a reintegração de posse em favor do então autor, Espólio de Nelson Salem, se efetivado em 02/12/2020; R.09, em 05/03/2002, hipoteca da cota parte do inventariado Nelson de 75% do imóvel e de suas acessões, melhoramentos e benfeitorias, ao credor Banco Industrial S/A, para garantia parcial de crédito em favor de Salemcó Brasil Petróleo Ltda; Av.10, em 01/07/2003, cessão e transferência dos direitos creditórios decorrentes da hipoteca mencionada no R.09 a Nello Ferrentini e esposa Ivety Hernandes Ferrentini; Av.11, em 31/05/2017, penhora da cota parte de 75% do imóvel do inventariado Nelson, oriunda da Execução Fiscal nº 0246422-49.0600.8.26.0090, da Vara de Execuções Fiscais Municipais da Comarca de São Paulo-SP, em que figura como exequente São Paulo Secretaria Negócios Jurídico; Av.12, em 25/11/2020, indisponibilidade de bens do inventariado Nelson, oriunda do processo nº 0159200-38.2002.5.15.0064, da Vara do Trabalho de Registro-SP; Av.13, em 27/05/2021, consta penhora da parte ideal de 75% do imóvel do inventariado Nelson, oriunda da Execução Trabalhista nº 01592003820025150069, da Vara do Trabalho de Registro-SP; Av.14, em 12/08/2021, indisponibilidade de bens do inventariado Nelson, oriunda do processo nº 0093500-66.2003.5.15.0069, da Vara do Trabalho de Registro-SP; Av.15, em 22/04/2024, decreto de interdição do coproprietário Nello Ferrentini, oriunda dos autos nº 0054261-86.2012.8.26.0100; e Av.16, em 22/04/2024, os coproprietários Nello, por seu curador, e após autorização judicial, e Ivety, doaram a: i) Mauricio Luis Hernandes Ferrentini, e sua esposa Vera Carla Brecha Ferrentini; e ii) Maria Liz Hernandes Ferrentini, todos os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca do R.09 e Av.10. **Débitos de IPTU:** segundo consulta online junto à Prefeitura local, constam débitos no importe de R\$ 1.401.313,60, referente ao período de 2008 a agosto de 2026. **Avaliação:** R\$ 6.225.891,66, em agosto de 2026, nos termos da r. decisão de fl. 2825, que será atualizado à data do leilão.

**Incidentes, recursos e observações processuais:** consoante noticiado às fls. 1456/1471 e 1665/1666 dos autos, o imóvel foi objeto da Ação de Reintegração de Posse nº 1080898-13.2019.8.26.0100, que foi julgada procedente e transitou em julgado, tendo a reintegração de posse em favor do então autor, Espólio de Nelson Salem, se efetivado em 02/12/2020. Verificou-se a existência das seguintes penhoras no rosto dos autos: i) fls. 26/29, oriunda do processo nº 0003644-53.2002.8.26.0010, da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga da Comarca da Capital-SP, em que figura como exequente Auto Posto PC Mello Ltda (em consulta online ao sistema esaj consta que referidos autos se encontram arquivados definitivamente); ii) fls. 38/40, oriunda do processo nº 0002779-64.2001.8.26.0010, da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga da Comarca da Capital-SP, em que figura como exequente Auto Posto Pekny Ltda; iii) fls. 1217/1218, oriunda do processo nº 0016155-90.2017.8.26.0161,



da 4ª Vara Cível da Comarca de Diadema-SP, em que figura como exequente Auto Posto Sete Luas Ltda; iv) fl. 1548, oriunda do processo nº 0093500-66.2003.5.15.0069, da Vara do Trabalho de Registro-SP; e v) fls. 1778/1780, oriunda do processo nº 0127800-05.2005.5.02.0018, da 18ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP. As Primeiras Declarações se encontram às fls. 1593/1604.

**Das datas do(s) leilão(ões) judicial(is) e do valor de venda:** O leilão será realizado por meio eletrônico, através da gestora **Ten Leilão** - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br) -, o **1º LEILÃO** terá início no dia **08 de Outubro de 2026, às 14h00**, e término em **15 de Outubro de 2026, às 14h00**, oportunidade em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao da avaliação; não havendo licitantes na primeira apregoação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º LEILÃO**, que se iniciará no dia **15 de Outubro de 2026, às 14h01**, e se encerrará em **25 de Novembro de 2026, às 14h00**, ocasião em que não serão aceitos lances inferiores a 60% ao valor da avaliação atualizado da cota-parte do inventariado, correspondente 75% do imóvel, preservando-se a cota-parte dos coproprietários Nello Ferrentini e Ivety Hernandes Ferrentini (25%), de modo que, neste cenário, o **lanço mínimo** é de **70%** (ou seja, 60% de 75% = 45% + 25% dos coproprietários = 70%) do valor atualizado da avaliação.

**Cadastro:** O interessado deverá se cadastrar e apresentar as informações e documentação exigidas na plataforma **Ten Leilão** - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br) - e requerer, se o caso, a habilitação específica para este leilão. Caso o interessado figure como parte em algum processo judicial, especialmente no polo passivo, deverá apresentar certidão de objeto e pé, e, após consultas e análise, seu cadastro poderá ser recusado. O prazo para análise e conferência da documentação e eventual liberação do cadastro é de até 72 (setenta e duas) horas, e é contado a partir da recepção de todas as informações e documentos exigidos.

**Da oferta de lance(s):** Durante o leilão judicial eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente através do sistema gestor **Ten Leilão** - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br) - e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real da(s) oferta(s). Fica vedado o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890, do CPC.

**Pagamento e recibo de arrematação:** O(s) arrematante(s) deverá(ão) efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pela Leiloeira. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**Da comissão:** O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação a título de comissão de Leiloeiro, que não está incluso no lance, mediante depósito bancário (artigo 884, § único, CPC). A comissão de Leiloeiro não será devolvida ao arrematante em hipótese nenhuma, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante, devidamente deduzidas as despesas incorridas.

**Pagamento à vista:** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento



parcelado (artigo 895, § 7º, CPC).

**Pagamento parcelado:** O interessado em adquirir o(s) bem(ns) em prestações deverá apresentar a Leiloeira, por escrito, e igualmente perante a plataforma **Ten Leilão** - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br) - proposta de parcelamento do valor da arrematação, que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, I e II, do CPC, mediante e a partir de 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o restante em até 30 (trinta) meses. Contudo, na hipótese exclusiva (e somente neste caso) de não haver proposta de parcelamento até o início do 2º Leilão, a possibilidade de pagamento parcelado se estenderá até o encerramento do 2º Leilão, através da apresentação de lance parcelado junto à plataforma **Ten Leilão** - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br) -, respeitada a prevalência do lance à vista (artigo 895, § 7º, CPC). O interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC), as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC), consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC), e, para eventual hipótese de inadimplemento, declarar sua ciência sobre a possibilidade da parte credora pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, do CPC). A comissão de 5% (cinco por cento) de Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista.

**Coproprietário(s):** É reservada ao(s) coproprietário(s) a preferência na arrematação do(s) bem(ns) em igualdade de condições (artigo 843, § 1º, CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

**Auto de Arrematação:** O auto de arrematação somente será assinado pelo MM. Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270, das NSCGJ do E. TJSP. Após assinado pelo MM. Juiz, pelo(s) arrematante(s) e pela Leiloeira, será considerada perfeita, acabada e irretratável.

**Carta de Arrematação:** Decorrido o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do artigo 903, do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo dispositivo, será expedida a carta de arrematação.

**Débitos tributários:** Débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional (CTN).

**Outros débitos e obrigações:** Aplicar-se-á o artigo 908, do CPC, que dispõe: “Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora”, inclusive e



não somente os débitos condominiais/associativos, de modo que o adquirente receberá o(s) bem(ns) livre(s) de quaisquer ônus. Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, na forma do artigo 1499, VI, do Código Civil (CC), operando-se a sub-rogação do direito real no preço e transferência do bem ao adquirente livre e desembaraçado de tal ônus por força do efeito purgativo do gravame.

**Publicação do edital:** O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio **Ten Leilão** - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br) -, e será acompanhado de descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada do(s) bem(ns), em conformidade com o § 2º, do artigo 887, do CPC.

**Disposição Final:** O(s) bem(ns) e suas benfeitorias será(ão) vendido(s) em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. Correrão por conta do(s) arrematante(s) as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros provenientes da aquisição, tais como expedição e registro de Carta de Arrematação, custas, taxas e emolumentos, averbações, Imposto de Transmissão - ITBI, etc. Dado e passado nesta cidade.

São Paulo, 03 de Setembro de 2026

Giovanna Tavares Martins Kerry - Leiloeira Oficial - JUCESP 1324 - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br)

Dra. **Claudia Caputo Bevilacqua Vieira**, MM. Juíza de Direito