

---

## Lote em Leilão Judicial

**03ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo/SP.**

**Processo nº 0014565-12.2004.8.26.0007.**

**Comercial - Rua 28 de Setembro, 322/308, Ipiranga**

### **Da Descrição.**

01 (um) Prédio, benfeitorias e respectivo Terreno, situados na cidade de São Paulo/SP na Rua 28 de Setembro, 322 e 308, esquina da Rua Arciprestes de Andrade, no quarteirão completado pelas Ruas Vieira de Almeida e Gama Lobo, no 18º Subdistrito Ipiranga, cujo terreno mede 30,88m de frente para a Rua 28 de Setembro, por 42,50m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 1.325,00m<sup>2</sup>, medidas e áreas essas mais ou menos, confinando do lado direito de quem olha da rua, com o prédio nº 300 da rua 28 de Setembro, no lado esquerdo do mesmo obsef, digo mesmo observador com a Rua Arciprestes de Andrade com a qual faz esquina e nos fundos com parte do imóvel sob nº 604 da Rua Vieira de Almeida..

---

Matrícula nº 83.622 do 6º CRI/SP. Inscrição Municipalidade / INCRA nº 043.013.0012-0

### **Da Matrícula do Imóvel.**

Da(s) Matrícula(s) do(s) imóvel(eis) sob análise se verifica o seguinte:

Que inicialmente figuravam como titulares do domínio e propriedade Americo Romano (CPF 002.348.778-04), enquanto casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com Eneide Scabia Romano (CPF 285.609.528-37 e RG 2.810.432); e Henrique Tito Parssit Romano (CPF 003.714.168-68 e RG 2.167.924), que antes se chamava e Henrique Romano, enquanto solteiro (folha 01 frente, Av. 01 e Av.02), na proporção ideal de 50% (cinquenta por cento) para cada;

Conversão em divórcio da separação de e Henrique Tito Parssit Romano por determinação do MM Juízo da 9ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital/SP antigo nº 1284/97 (Av. 03);

Casamento de Henrique Tito Parssit Romano com Nair Maria de Lourdes Jardim, pelo regime comunhão universal de bens (Av. 04);

Que Eneide Scabia Romano é inscrita no CPF 285.609.528-37 (Av. 05);

Que o Espólio de Henrique Tito Parssit Romano, representado pela Inventariante Nair Maria de Lourdes Jardim, vendeu a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) para o Espólio de Americo Romano, representado pela Inventariante Eneide Scabia Romano (Av. 06);

Que nos autos do Inventário de Americo Romano, de nº 0222869-72.1997.8.26.0003 da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP, o imóvel foi partilhado, **cabendo à viúva Eneide Scabia Romano** (CPF 285.609.528-37 e RG 2.810.432) **a fração ideal de 50% (cinquenta por cento)**; cabendo ao herdeiro Américo Romano Junior (CPF 082.772.118-80), enquanto solteiro, a fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento); e **cabendo à herdeira Patricia Romano** (CPF 082.772.828-00), enquanto divorciada consensualmente, **a fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento)** (R .07, Av. 08 e Av. 09);

Casamento de Patricia Romano com Luiz Nei Arias (CPF 628.323.527-15), pelo

---

---

regime separação de bens, passando ela a assinar Patricia Romano Arias (Av. 10 e Av. 11);

Que Américo Romano Junior (CPF 082.772.118-80), enquanto solteiro, **vendeu a fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) para Patricia Romano Airas**, enquanto casada pelo regime separação de bens com Luiz Nei Arias (CPF 628.323.527-15) (R. 12);

Que Eneide Scabia Romano, enquanto viúva, promoveu a doação da fração ideal de 50% (cinquenta por cento) para Patricia Romano Airas, enquanto casada pelo regime separação de bens com Luiz Nei Arias (CPF 628.323.527-15) (R. 13);

Declaração de ineficácia das transmissões registradas sob os nºs 06 e 07 nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 0022143-04.2005.8.26.0003 da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP e promovida por Petroserv Comércio de Derivados de Petróleo Ltda. (CNPJ 43.227.610/0001-35) (Av. 14);

Declaração de ineficácia das transmissões registradas sob os nºs 12 e 13 nos

---

autos da Reclamação Trabalhista nº 0071400-81.1995.5.02.0030 da 30ª Vara do Trabalho desta Capital/SP e promovida por José Edvaldo da Silva (CPF 044.189.428-31) pelo M.M Juízo (Av. 15);

Penhora oriunda da Reclamação Trabalhista nº 0071400-81.1995.5.02.0030 (Av. 16)

Declaração de ineficácia da transmissão registrada sob o nº 13 nos autos da Carta Precatória Executória Trabalhista nº 0000226-21.2010.5.02.0051 da 51ª Vara do Trabalho desta Capital/SP e promovida por José Gomes da Silva (CPF 222.836.764-87) pelo M.M Juízo (Av. 17);

Ajuizamento da Ação Ordinária nº 0182229-70.2010.8.26.0100 da 24ª Vara Cível do Foro Central desta Capital/SP e promovida por Alexandre Dantas Fronzaglia (CPF 024.968.488-89) (Av. 18);

Bloqueio oriundo do Cumprimento de sentença nº 0182229-70.2010.8.26.0100 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital/SP e promovida por Alexandre Dantas Fronzaglia (CPF 024.968.488-89);

Penhora oriunda de Carta Precatória Executória Trabalhista nº 0000226-21.2010.5.02.0051 da 51ª Vara do Trabalho desta Capital/SP e promovida por José Gomes da Silva (CPF 222.836.764-87) (Av. 20);

Declaração de ineficácia da transmissão registrada sob o nº 13 nestes autos execução (Av. 21);

Penhora oriunda da Execução Civil nº 0149280-95.2007.8.26.0100 da 10ª Vara Cível do Foro Central desta Capital/SP e promovida por Marcelo Duarte de Oliveira (CPF 022.212.388-50), Alexandre Dantas Fronzaglia (CPF 024.968.488-89) e Marcelo Antonio Feitoza Pagan (CPF 067.468.578-40) (Av. 22); e

A penhora executada não foi levada a registro ou averbação.

Há nos autos notícia de penhora oriunda da Ação nº 1014004-41.2008.8.26.0100 da 8ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP e promovida por Alexandre Dantas Fronzaglia (CPF 024.968.488-89) (fls. 916),

---

não levada a registro ou averbação.

Compete lembrar a informação prestada pelo exequente "comprovando que o processo trabalhista que se processa perante a 30ª Vara, processo nº 0071400-81.1995.5.02.0030, que figura como parte José Edvaldo da Silva, as partes se compuseram" (fls. 754).

Do extrato obtido perante o website de TRT2 não há informação de descumprimento do acordo entabulado.

Há nos autos Certidão de Objeto e Pé relativa à Execução de Título Extrajudicial nº 0022143-04.2005.8.26.0003 da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP a indicar composição (fls. 787).

#### **Da Posse do Imóvel.**

O laudo pericial indica ocupação.

Não é possível asseverar quem exerce a posse direta do imóvel.

O leiloeiro cientificará os ocupantes do imóvel acerca da expropriação.

#### **Dos Débitos de Caráter propter rem a Recair sobre Imóvel.**

---

Acerca de débitos relacionados à manutenção do imóvel compete informar o quanto segue:

### **Dos Débitos de Condomínios.**

Não se trata de unidade condominial e não há, portanto, débitos desta espécie.

### **Dos Débitos de IPTU ou ITR.**

Inscrição Municipalidade / INCRA nº 043.013.0012-0

Conforme pesquisa realizada aos 17 de setembro de 2020, sobre o imóvel pesam débitos de IPTU no valor de R\$ 192.300,59 e referentes aos anos 2005, 2006, 2018 e 2019.

Há R\$ 61.211,13 de 2020.

### **Da Avaliação do Imóvel.**

Valor da Avaliação Original: R\$ 5.300.000,00 para set/2018

Valor Avaliação Atualizado: R\$ 5.614.800,05 para set/2020

### **Datas e horários do Leilão.**



---

**1º (Primeiro) Leilão.**

Início: 3 (três) de Novembro de 2020, 12:00:00hs

Término: 5 (cinco) de Novembro de 2020, 12:00:00hs

**2º (Segundo) Leilão.**

Início: 5 (cinco) de Novembro de 2020, 12:01:00hs

Término: 27 (vinte e sete) de Novembro de 2020, 12:00:00hs