

## 8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP.

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES** e de intimação das partes Requerente(s): **DAMARES IUKE ACAGUI TAKESHITA**, inscrita no CPF nº 272.708.498-62 o(a) Requerido(a)(s) **JEFFERSON MARTINS ESPERANÇA**, inscrito no CPF nº. 136.873.418-95, **IRENE CRISTINA MOLINARI ESPERANÇA**, inscrita no CPF nº 079.217.798-32 e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados e advogado(s).

**O DR. ANTÔNIO MARCELO CUNZOLO RIMOLA, MM. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP, na forma da Lei, etc.**

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se **os Autos do Processo nº 0051368-17.2011.8.26.0405 - Procedimento Comum Cível / Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**, e que foi designada a venda do bem imóvel, *através de alienação judicial por MEIO ELETRÔNICO*, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural nomeada Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura 138, Centro, Santo Andre – SP – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br)/[atendimento@lanceja.com.br](mailto:atendimento@lanceja.com.br); a saber:

**DO LEILÃO** – O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia 16 de novembro de 2021, à partir das 10h30, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 18/11/2021, às 10h30**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia 18/11/2021 à partir das 10h31, **se estendendo até o dia 07 de dezembro de 2021 às 10h30**, sendo admitidos lances a partir de **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada** pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação

de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

**DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO:** 1(um) TERRENO E 1(UMA) CASA, SITUADO NO LUGAR DENOMINADO JARDIM LOFREDO, NA CIDADE DE OSASCO/SP, que mede 6,00 metros de frente, para a Rua João Antonio Lofredo, de quem da rua olha para o terreno, mede pelo lado direito 27,60 metros, do lado esquerdo mede 27,65 metros, e nos fundos 6,00 metros, encerrando uma área de mais ou menos 165,00m<sup>2</sup>, confrontando de ambos os lados e nos fundos, com propriedade de Ida Lofredo Belardi, terreno esse localizado no lado direito da rua João Antonio Lofredo, distante 64,00 metros, de quem vem da esquina formada por essa rua com a rua Benedito Alves Turibio. **CONFORME CONSTA NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, FOI CONSTATADO UMA EDIFICAÇÃO ÚNICA TIPO CASA RESIDENCIAL, NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA, SITUADA NA RUA JOÃO ANTONIO LOFREDO Nº 64, PADROEIRA, OSASCO/SP;** **Observação:** O imóvel não possui vaga de garagem. **CADASTRO MUNICIPAL:** 23241.44.49.0074.00.000.2, **CDC do Imóvel:** 1337720000 **MATRÍCULA:** 37.033, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco-SP, **DEBITO DE IPTU:** R\$ 31.824,97 (Conforme pesquisa realizada em 02/02/2021). Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia. **Ônus:** **Av. 4.:** Para registro de que o imóvel desta matrícula, foi dado em caução, para a garantia da locação; **Av. 5.:** Para constar a penhora extraída dos autos da reclamação trabalhista nº. 01613200938402008, oriunda da 04ª Vara do Trabalho de Osasco/SP, em Rober Antonio da Silva move em face de MM ELETRIC Ind. E Com. Ltda-ME, Irene Cristina Molinari e Jeferson Martins Esperança; (II) **Av.6.:** Penhora Exequenda; (III) **Av. 7.:** Penhora Exequenda; **AVALIAÇÃO:** R\$ 213.000,00 (duzentos e treze mil reais), julho/2018. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 250.690,56 (duzentos e cinquenta mil, seiscentos e noventa reais e cinquenta e seis centavos), setembro/2021,** pela Tabela Pratica do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 105.949,54 (cento e cinco mil, novecentos e quarenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos), junho/2019

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS –** (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o

ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. (IV) Venda ad corpus e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que não são de responsabilidade do arrematante. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital,** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – **Os lanços deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica**, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet) e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br)/[atendimento@lanceja.com.br](mailto:atendimento@lanceja.com.br), (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas, através de depósito bancário. A comissão devida 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, deduzidas as despesas incorridas;

- **OBSERVAÇÕES:** (a) Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (b) **QUITAZÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; (c) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; (d) **se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** (f) 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, (g) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; (h) Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br).

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no website [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br);

Ficam as partes Exequente(s) **DAMARES IUKE ACAGUI TAKESHITA**, o(a) Executado(a)(s) **JEFFERSON MARTINS ESPERANÇA** e **IRENE CRISTINA MOLINARI ESPERANÇA**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, advogado(s) e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Osasco/SP, 20 de setembro de 2021.

**O DR. ANTÔNIO MARCELO CUNZOLO RIMOLA, MM. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP.**