

1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes: requerente(s) **JOSIENO DE SOUSA VIEIRA**, inscrito no CPF nº. 286.150.048-46 e requerido(a)(s) **SERGIO MITSUO OKITA**, inscrito no CPF nº. 157.373.788-70 e, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e advogado(s), demais interessados: a condômina **ERIKA YUMIKO OKITA**, inscrita no CPF nº. 157.374.108-62 e advogado(s).

O Doutor **JULIO CESAR SILVA DE MENDONÇA FRANCO, MM. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/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 1001071-23.2014.8.26.0004**, e que foi designada a venda do bem imóvel, *através de alienação judicial na modalidade mista: MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL, de forma simultânea*, 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 André – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – A Alienação ocorrerá através de leilão na modalidade híbrida: online e presencial, simultaneamente a livre escolha do ofertante e em igualdade de situação, sendo a **modalidade online exclusivamente pelo website www.lanceja.com.br** e a **modalidade presencial no escritório da Leiloeira no Município de Santo André/SP, na Rua Laura, nº 138 – Centro**, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia 25 de janeiro de 2022, à partir das 13h30, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 28/01/2022, às 13h30**, 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 28/01/2022, à partir das 13h31, se estendendo até o dia 17 de fevereiro de 2022, às 13h30**, sendo admitidos lanços **a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada** (conforme decisão de fls. 870 dos autos), pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lanço 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: UM TERRENO E CASA NA TOTALIDADE SITUADA À RUA MANUEL FRANCISCO PACHECO, Nº. 25, JARDIM HUMAITÁ, NO 14º SUBDISTRITO, LAPA, SÃO PAULO, conforme transcrição da matrícula a saber: Um terreno à Rua Manuel Francisco Pacheco, lote F, da quadra “F”, Jardim Humaitá, no 14º subdistrito, Lapa, medindo 5,05m de frente, igual largura nos fundos, por 20m da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 101m², confrontando do lado direito com o lote 18, do lado esquerdo com o lote E e nos fundos com parte do lote 21. **Av. 2** – Fica constando a construção de UM PRÉDIO, com área construída de 74,49m² que tomou o nº. 25 da RUA MANUEL FRANCISCO PACHECO, conforme certificado de conclusão nº. 2005/36035-00 da Prefeitura Municipal. **Av. 5** – Penhora exequenda correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel. **CADASTRO MUNICIPAL:** 097.108.0061-2. **DÉBITO DE IPTU:** Não foram encontrados registros em consulta pelo site eletrônico da Prefeitura Municipal de São Paulo (consulta em 02/07/2021); **MATRÍCULA:** nº 112.672, do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. **Obs. 1: conforme r. Decisão de fls. 664 dos autos e Termo de Penhora de fls. 670, a penhora recai sobre a INTEGRALIDADE do imóvel (terreno e casa).**

Obs. 2: Conforme consta no laudo de avaliação, sobre o terreno há uma casa assobrada, com dois pavimentos (térreo + superior), erigida ao nível da rua, junto à divisa lateral da esquerda do lote, ou seja, enconstada na casa nº. 21, recuada do alinhamento predial do logradouro de sua situação e afastada da divisa lateral direita (considerando o observador na rua); estrutura mista de alvenaria e concreto, paredes revestidas interna e externamente, caixilhos de ferro e madeira e cobertura de telhas de barro, garagem descoberta, no espaço destinado ao recuo frontal obrigatório. No pavimento térreo, a casa é composta de sala, lavabo, cozinha e lavanderia protegida por cobertura de telhas translúcidas, o pavimento superior conta com 2 (dois) dormitórios e banheiro. Suas principais características de acabamento podem ser descritas como seguem: Pisos de lajotas cerâmicas e pedras, paredes e forros com pintura a látex sobre a massa fina/massa corrida, sobrepavimento de azulejos nas paredes das áreas laváveis, sem gabinetes de pia e lavatórios, sem armários embutidos, instalações elétrica e hidráulica completas, só água fria, com o mínimo de tomadas e interruptores, louças sanitárias simples, registros e torneiras de padrão comercial, área construída: 74,49m², bom estado de conservação, idade aparente de

15 (quinze) anos. **Observação 2: do valor da arrematação será reservado 10% (dez por cento) à título de honorários advocatícios em favor do advogado do exequente, conforme r. decisão de fls. 165, cálculo judicial de fls. 164 e artigo 85, § 1º, do CPC, referente a multa do artigo 523, § 1º, do CPC e nos termos da r. decisão de fls. 874.** Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO E CASA): R\$ 342.000,00 (trezentos e quarenta e dois mil reais), abril/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA (TERRENO E CASA) R\$ 359.594,92 (trezentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e noventa e quatro reais e noventa e dois centavos), outubro/2021**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 285.795,22 (duzentos e oitenta e cinco mil, setecentos e noventa e cinco reais e vinte e dois centavos), junho/2021 (fls. 777 dos autos) - do valor da arrematação será reservado 10% (dez por cento) à título de honorários advocatícios em favor do advogado do exequente, conforme r. decisão de fls. 165, cálculo judicial de fls. 164 e artigo 85, § 1º, do CPC, referente a multa do artigo 523, § 1º, do CPC e nos termos da r. decisão de fls. 874.

- **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 lances deverão ser captados de forma eletrônica e presencial, simultaneamente, 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 lances ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site 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 lances superiores ao lance 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/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 guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante. A comissão devida não está inclusa 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;

(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) QUITAÇÃO, 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.

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

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

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

Ficam as partes Requerente(s) **JOSIENO DE SOUSA VIEIRA**, e requerido(a)(s) **SERGIO MITSUO OKITA**, e representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e advogado(s), demais interessados: a condômina e cônjuge do requerido **ERIKA YUMIKO OKITA** e advogado(s), INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 11 de novembro de 2021.

O Doutor **JÚLIO CESAR SILVA DE MENDONÇA FRANCO, MM. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**