

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP.

EDITAL DE LEILÃO – 1ª e 2ª CHAMADAS e de intimação das partes Exequente(s) **Luana Ribeiro La Serra e Maria Ercília Ribeiro La Serra, representadas por sua genitora Zélia Brito Ribeiro La Serra – CPF nº 156.911.605.91** e dos executado(a)(s) **Espólio de Amália Ramos dos Santos**, representado por Roberto Mariano dos Santos e Sidnei Mariono dos Santos, **Espólio de Clementina Ramos Senegali** representado por Eduardo Haran Hatchikian – CPF nº 073.932.458.68 e sua esposa Eliana Lázara Vinhas Hatch CPF nº 447.091.028.72, **Espólio de Carmem Ramos dos Santos, Marcelo Gaiche, Espólio de Luiza Munhoz** representado por seus herdeiros Anselmo Munhoz – CPF nº 006.396.638.77 e sua mulher Maria Aparecida Lopes Munhoz CPF nº 003.701.378.50, Angelina Munhoz Pasquale e seu Marido Nilton de Paschoale, Antônio Carlos Munhoz – CPF nº 829.894.008-34 e sua mulher Dolizete Aparecida Munhoz – CPF 955.630.088-0 e, Oswaldo Munhoz Neto e sua mulher Donizete Aparecida Munhoz, **Espólio de Wagner Antônio André** representado pela viúva Maria Aparecida Gomes e Francine Hilda Gomes André, **Espólio Oswaldo Munhoz Neto** representado por Marisa Oliveira, Rubia F. Munhoz e Alexandre R. Munhoz, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados e advogado(s).

O Doutor **RAFAEL MEIRA HAMATSU RIBEIRO, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 5ª 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 **0016743-78.2016.8.26.0405 - Ação de Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial**, (Processo Principal autos nº 0021094-22.2001.8.26.0405), foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *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 Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - a 1ª CHAMADA terá início no dia 26 de abril de 2022, à partir das 12h30, e se estenderá por mais três dias encerrando-se em 29/04/2022 às 12h30, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção a 2ª CHAMADA no dia 29/04/2022 à partir das 12h31, se estendendo até o dia 19 de maio de 2022 às 12h30, não sendo admitidos lances inferiores a 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: ÁREA REMANSCENTE DA MATRÍCULA 26.125, DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO/SP - Trata-se de imóvel localizado na Rua Éttore Biscuola, constituído pelos lotes 15 e 17, da quadra 30, medindo 25,00 metros de frente para a Rua Caldeira Pimentel (atual Éttore Biscuola), por 40,00 metros da frente aos fundos - 1.000 m² (Atualmente de 800,00 m², em razão do que consta na AV. 7 da Matrícula – desmembramento de 200,00m² - dando origem a matrícula nº. 38.879 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP) , confinando de um lado com terreno da Companhia de Cerâmica Industrial de Osasco S/A, de outro lado com Francisco Coelho e nos fundos com Francisco Morina e outros objeto da matrícula nº 26.125, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco – SP, sobre o qual encontram-se edificadas 4 casas residenciais conforme detalha o Laudo de Avaliação, a saber: - **DO IMÓVEL 1 - Entrada pelo nº 64 – Ocupado pelo Sr. Marcelo Gaiche (adquirido dos sucessores da Herdeira CARMEM RAMOS DA SILVA). O terreno mede 5,00 metros de frente por 40,00 metros da frente aos fundos totalizando 200,00 metros quadrados. O imóvel encontra-se murado nos lados e nos fundos e possui fechamento frontal com portão metálico; a edificação é assobradada em alvenaria, com garagem coberta, corpo principal com dois pavimentos e edícula aos fundos. A edificação possui área construída de 194,00 m², e idade física estimada de 30 anos. Área de terreno: 200,00 m² Área construída: 194,00 m² Rua Éttore Biscuola, nº 64. **DO IMÓVEL 2 - Entrada pelo nº 70** – Ocupado pelo Sr. Eduardo Haran Hatchikian e sua mulher Eliana Lazara Vinhas Hatchikian (adquirido dos sucessores da Herdeira CLEMENTINA RAMOS SENEGALI). O terreno mede 5,00 metros de frente por 40,00**

metros da frente aos fundos totalizando 200,00 metros quadrados. O imóvel encontra-se murado nos lados e nos fundos e possui fechamento frontal com portão metálico; a edificação é assobradada em alvenaria, com garagem coberta, corpo principal com 3 pavimentos e edícula aos fundos. A edificação encontra-se cadastrada na Municipalidade sob nº 23224.14.98.0141.00.000.02. Possui Área de terreno: 200,00 m², Área construída: 200,00 m², e idade física estimada de 30 anos. Rua Éttore Biscuola, nº 70. **DO IMÓVEL 3 - Entrada pelo nº 117** – Ocupado pelo Sr. Roberto Mariano dos Santos (sucessor da Herdeira AMALIA RAMOS DOS SANTOS). O terreno mede 5,00 metros de frente por 40,00 metros da frente aos fundos totalizando 200,00 metros quadrados. O imóvel não se encontra murado, os muros existentes pertencem aos imóveis confrontantes pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel e pelos fundos. Possui fechamento frontal com portão de ferro; a edificação é térrea em alvenaria, com dois cômodos e banheiro. A edificação encontra-se cadastrada na Municipalidade sob nº 23224.14.98.0146.99.999.02. Possui área construída de 50,31 m², e idade física estimada de 30 anos. Área de terreno: 200,00 m² Área construída: 50,31 m² Rua Éttore Biscuola, nº 117. **DO IMÓVEL 4 - Entrada pelo nº 80** – Ocupado pela Sra. Francine Hilda Gomes André (sucessora dos Herdeiros de HILDA RAMOS ANDRÉ). O terreno mede 5,00 metros de frente por 40,00 metros da frente aos fundos totalizando 200,00 metros quadrados. O imóvel não se encontra murado na sua totalidade, os muros existentes pertencem aos imóveis confrontantes pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel e pelos fundos. Possui fechamento frontal com portão metálico; a edificação é assobrada em alvenaria contendo, no pavimento térreo: garagem coberta, sala dois ambientes, banheiro social, cozinha e área de serviço; no pavimento superior: três dormitórios sendo uma suíte, banheiro e terraço. A edificação encontra-se cadastrada na Municipalidade sob nº 23224.14.98.0146.99.999.02. Possui área construída de 159,00 m², e idade física estimada de 30 anos. Área de terreno: 200,00 m² Área construída: 156,00 m² Rua Éttore Biscuola, nº 80. **Em resumo, irá a leilão as casas 64, 70, 117 (antiga103) e 80 e seus respectivos terrenos. Matriculado sob nº 26.125, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP. Contribuinte 23.224.14.98.0136.99.999 (área maior). Ônus/Observações: - Av. 07 – Averbação de Desmembramento de área para constar USUCAPIÃO**, expedido aos 02/08/2013 e aditado aos 10/11/2013, pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, extraído dos autos do processo nº 0019399-52.2009.8.26.0405, movida por Maria Aparecida Lopes Munhoz e seu marido Anselmo Munhoz, Antônio Carlos Munhoz e sua esposa Dolizete Aparecida Munhoz, já qualificados em face de 1) Amália Ramos dos Santos e seu marido Avelino Mariano dos Santos, 2) Carmem Ramos da Silva e seu marido João Soares da Silva, 3) Luzia Munhoz, 4) Wagner Antônio André, 5) Eduardo Haran Hatchikian, casado com Eliana Lázara Vinhas Hatchikian, 6) Maria Ercilia Ribeiro La Serra, 7) Luana Ribeiro La Serra, **averbação está para constar o**

desmembramento do imóvel objeto desta matrícula 26.125, com área de 200,00 m², dando origem a matrícula nº. 38.879, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP - Imóvel com entrada pelo nº 84, da Rua Éttore Biscuola; Através de Pesquisa efetuada no site da Prefeitura do Município de Osasco/SP, **constam débitos de IPTU no valor de R\$ 15.261,72** (quinze mil, duzentos e sessenta e um reais e setenta e dois centavos), até 01/03/2021. **Venda “Ad Corpus”** e no estado em que se encontra, sendo quaisquer regularizações de área e de matrícula por conta do arrematante. O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. Imóvel possui coproprietários. O imóvel não comporta divisão para todos os condôminos razão pela qual será vendido na integralidade e o produto da venda será depositado nos autos para a divisão de acordo com o percentual pertencente a cada proprietário. Avaliação de R\$ 1.974.000,00 (Um milhão e novecentos e setenta e quatro mil reais), junho/20. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 2.330.090,43 (dois milhões, trezentos e trinta mil, noventa reais e quarenta e três centavos), março/22**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 1.974.000,00 (Um milhão e novecentos e setenta e quatro mil reais), atualizado até junho/2020.

- **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 da Gestora, 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, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(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, independentemente da homologação judicial, 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), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@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. **Observação:** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- 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 após ser declarado vencedor, diretamente a Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. 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;

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente 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, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, 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 o bem 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.

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 exequente(s) Exequente(s) **Luana Ribeiro La Serra e Maria Ercília Ribeiro La Serra, representadas por sua genitora Zélia Brito Ribeiro La Serra – CPF nº 156.911.605.91** e dos executado(a)(s) **Espólio de Amália Ramos dos Santos**, representado por Roberto Mariano dos Santos e Sidnei Mariono dos Santos, **Espólio de Clementina Ramos Senegali** representado por Eduardo Haran Hatchikian e sua esposa Eliana Lázara Vinhas Hatch, **Espólio de Carmem Ramos dos Santos, Marcelo Gaiche, Espólio de Luiza Munhoz** representado por seus herdeiros Anselmo Munhoz e sua mulher Maria Aparecida Lopes Munhoz, Angelina Munhoz Pasquale e seu Marido Nilton de Paschoale, Antônio Carlos Munhoz e sua

mulher Dolizete Aparecida Munhoz e, Oswaldo Munhoz Neto e sua mulher Donizete Aparecida Munhoz, **Espólio de Wagner Antônio André** representado pela viúva Maria Aparecida Gomes e Francine Hilda Gomes André, **Espólio Oswaldo Munhoz Neto** representado por Marisa Oliveira, Rubia F. Munhoz e Alexandre R. Munhoz, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, advogados e demais interessados Amália Ramos dos Santos e seu marido Avelino Mariano dos Santos, Carmem Ramos da Silva e seu marido João Soares da Silva, Luzia Munhoz, Wagner Antônio André, Eduardo Haran Hatchikian, casado com Eliana Lázara Vinhas Hatchikian, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Osasco/SP, 17 de março de 2022.

O Doutor **RAFAEL MEIRA HAMATSU RIBEIRO, MM. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP**, na forma da Lei, etc.