

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

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

O Doutor **JULIO CESAR SILVA DE MENDONÇA FRANCO, MMº. 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 (híbrida), por 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 mista (híbrida) por MEIO ELETRÔNICO (on-line) E PRESENCIAL, de forma simultânea a livre escolha do ofertante e em igualdade de situação, sendo a **modalidade eletrônica (on-line) 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 26 de julho de 2022, à partir das 14h30**, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 29/07/2022, às 14h30**, 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 29/07/2022, à partir das 14h31, se estendendo até o dia 17 de agosto de 2022, às 14h30**, sendo admitidos lances a partir de **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme decisão de fls. 971 dos autos)**, 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-DF.**

DO BEM: LOTE ÚNICO - IMÓVEL RESIDENCIAL (em sua totalidade) situado 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:** Foram encontrados registros de débitos abertos no importe de R\$ 108,53, em consulta pelo site eletrônico da Prefeitura Municipal de São Paulo (consulta em 21/06/2022); **MATRÍCULA:** nº 112.672, do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. **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, sobrevestimento 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. **Obs. 3: Do valor da arrematação será reservado 10% (dez por cento) à título de honorários advocatícios em favor do advogado do exequente, 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\$ 387.830,90 (trezentos e oitenta e sete mil, oitocentos e trinta reais e**

noventa centavos), junho/2022, 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 às fls. 777 dos autos.

- **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.

- **DOS LANÇOS** – Os lanços são irrevogáveis e irretroatáveis, devendo ser captados de forma eletrônica (on-line) e/ou 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 lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site www.lanceja.com.br, para que imediatamente sejam divulgados on-line, 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) 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 dos Autos e encaminhado comprovante ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o(s) bem(ns) em prestações, desde que, prévia e devidamente, cadastrado e habilitado para o leilão seja através do site do Gestor (www.lanceja.com.br) ou de forma presencial no local do leilão, **poderá apresentar, por escrito** (para o e-mail juridico@lanceja.com.br, ou entregar pessoalmente no local do leilão), (i) até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada e, (ii) até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60% do valor da avaliação atualizada pelos índices do Tabela Prática do TJ/SP para os débitos judiciais comuns. As propostas deverão conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, à vista, ato e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses consecutivos, garantido por hipoteca do próprio bem, no caso de se tratar de bem imóvel, a proposta deve indicar **o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo**. O pagamento parcelado deverá estar nos termos do artigo 895 do CPC. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação da proposta de parcelamento do bem não suspende o leilão. O lance ofertado para pagamento à vista sempre prevalecerá sobre os lances ofertados para pagamento parcelado do mesmo valor. *Se o lance vencedor for de um detentor do direito de preferência, o pagamento do valor do lote será proporcional à quota parte que está sendo adquirida. A comissão de 5% da Leiloeira, contudo, será sempre calculada sobre o valor total do lance vencedor, inadmitindo-se qualquer dedução sobre a base de cálculo.*

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar à 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 através de recolhimento de guia de depósito judicial em favor dos autos do processo, para posterior levantamento da Leiloeira.

- **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S)** – Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e

entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que possam exercer o direito de preferência dos bens leiloados, os condôminos deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site gestor (www.lanceja.com.br); ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a condição de condômino do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados; e aderir às regras do gestor. **O condômino que não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.**

Respeitadas as regras do art. 1.322 do Código Civil, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao condômino, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer eletronicamente ou presencialmente o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

O Condômino deverá ainda efetuar o pagamento do valor da comissão da leiloeira, na forma antes mencionada, pois o valor da comissão da leiloeira não compõe o valor do lance ofertado.

Não havendo manifestação eletrônica e/ou presencial da preferência nessas oportunidades, operar-se-á a imediata preclusão do direito.

Após o encerramento da alienação do lote pelo sistema gestor e pela leiloeira, os interessados, dentre eles o condômino, não poderão ofertar mais lances, caso haja um lance vencedor.

- QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE – Tratando-se de bem indivisível, este será leiloadado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843 do CPC.

DAS PENALIDADES: O inadimplemento do arrematante, autoriza o exequente e a leiloeira a requererem a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

OBSERVAÇÕES GERAIS: **(a)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(b)** 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; **(c) 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; **(d)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(e)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(f) 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;** **(g) 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;** **(h)** Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); **(i)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC.

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 website 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.

Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

Ficam as partes Requerente **JOSIENO DE SOUSA VIEIRA**, e requerido **SERGIO MITSUO OKITA**, a condômina/coproprietária **ERIKA YUMIKO OKITA**, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e 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. São Paulo, 21 de junho de 2022.

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