

**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 JOSÉ CARLOS DE FRANÇA CARVALHO NETO, 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 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: juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – O leilão será realizado em duas etapas eletrônicas exclusivamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: O **1º LEILÃO terá início no dia 04/03/2024, à partir das 14h30**, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 07/03/2024, 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 07/03/2024, à partir das 14h31**, se estendendo até o **dia 26 de março de 2024, às 14h30**, sendo admitidos lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada (conforme r. decisão de fls. 1.066/1.068 dos autos). 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.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; (b) **Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; (c) Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (1) **Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma;** (II) **O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha;** (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

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\$ 359,38, em consulta pelo site eletrônico da Prefeitura Municipal de São Paulo (consulta em 16/01/2024); **MATRÍCULA:** nº 112.672, do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. **Observação 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). Observação 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. **Observação 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. **Observação 4):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 5):** 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. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO E CASA): R\$ 282.150,00 (duzentos e oitenta e dois mil e cento e cinquenta reais), outubro/2022 (conforme fls. 1.042 dos autos). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA (TERRENO E CASA) R\$ 297.137,85 (duzentos e noventa e sete mil, cento e trinta e sete reais e oitenta e cinco centavos)**, janeiro/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.

- **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.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO-** (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.

- 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. (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 deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas no 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 *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) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil 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:** (i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no

leilão de forma online pelo site; (ii) 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 à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, através de recolhimento de guia de depósito judicial em favor dos autos do processo, para posterior levantamento da Leiloeira.

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

- **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 leiloado 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.

OBSERVAÇÕES GERAIS: **(a) O Bem será alienado em caráter “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;** **(b)** auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil; **(c)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(d)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(e)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela

obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; **(vi)** alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução **(f)** 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; **(g) 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; **(h)** 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); **(i)** 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; **(j) 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. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(k) 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;** **(l)** 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 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.

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, 18 de janeiro de 2024.

Doutor JOSÉ CARLOS DE FRANÇA CARVALHO NETO, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.