

**1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santana Do Parnaíba - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **KAZUKO TANE**, bem como dos titulares do domínio útil, **HIDEKI OHE** e **SHIZUKO NAKAYAMA OHE**, e da titular do domínio direto, **UNIÃO FEDERAL**, e da interessada, **PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA**. A **Dra. Natália Assis Mascarenhas**, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santana Do Parnaíba - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença - **Processo nº 1005586-10.2016.8.26.0529 (01)**, movida por **ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 3** em face da referida executada, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO em uma única etapa, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), o **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **16/05/2022 às 17h e 50min**, e terá encerramento no dia **09/06/2021 às 17h e 50m min (horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da última avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA:** Sistema - Lance Judicial por um de seu(s) Leiloeiro(s) nomeado(s) Gilberto Fortes do Amaral Filho - JUCESP 550 - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br) (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

**DO LOCAL DO BEM:** Alameda Itanhaém, nº 956, Alphaville, Residencial 3, Santana da Parnaíba/SP. CEP: 06542-140.

**DÉBITOS:** Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: até o início do leilão proposta por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br), por valor que não seja inferior a 50% do valor da avaliação atualizada; O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP.

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI.** (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430).** Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15). A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro.

**RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O DOMÍNIO ÚTIL**, por aforamento da União, do LOTE Nº 47, da quadra nº 21, do loteamento denominado ALPHAVILLE RESIDENCIAL 3, no distrito e município de Santana de Parnaíba, nesta comarca, com a área de 438,58m<sup>2</sup>., medindo 2,14ms. de frente para a ALAMEDA PERUÍBE; 25,99ms. de frente para a ALAMEDA ITANHAÉM; de quem da rua olha para o imóvel, mede do lado direito 14,77ms. e confronta com o lote nº 02; 31,80ms. do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 02; 31,80ms. do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 46; e, 14,00 ms. nos fundos, onde confronta com o lote nº 03. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: A edificação existente sobre o terreno em questão pôde ser assim descrita e classificada: • Padrão: Casa - Superior • Idade: 20 anos • Estado de conservação: Necessitando de reparos simples • Área total construída = 292,64m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e dois metros e sessenta e quatro centímetros quadrados) - conforme planta de projeto completo (conf.fls.68). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 24453.22.19.0321.00.000 (conf.fls.56). Matriculado no CRI de Barueri sob o nº 48561.**



LANCE  
JUDICIAL

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Residencial, a.t 438,58m<sup>2</sup>, a.c 292,64m<sup>2</sup>, Residencial 3, Alphaville, Santana da Parnaíba/SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus sobre a referida matrícula.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.513.787,77 (um milhão, quinhentos e treze mil, setecentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos) para mar/22 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume, Santana do Parnaíba, 18 de abril de 2022.

**Dra. Natália Assis Mascarenhas**

MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 1<sup>a</sup> Vara Cível do Foro da Comarca de Santana Do Parnaíba - SP