

**13ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **PERFIL AUDITORES E CONSULTORES LTDA. - EPP., JORGE SADAYOSHI OGAWA, RITA DE CÁSSIA GARCIA OGAWA e CLAUDE MOUETTE**, bem como da credora fiduciária, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. A **Dra. Tonia Yuka Koroku**, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Central Da Comarca de São Paulo – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1002701-44.2019.8.26.0100-** em que **BANCO DO BRASIL S/A** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **18/09/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 21/09/2023 às 13h e 55min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **17/10/2023 às 13h e 55min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação**.

**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 DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br)**, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM: LOTE 01:** Av. Paulista, 326, conjunto 156, Bela Vista, São Paulo – Capital; **LOTE 02:** Av. Paulista, 326, conjunto 157, Bela Vista, São Paulo – Capita.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**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 GRUPO LANCE, 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:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**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 pelo Grupo Lance, 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, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

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

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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).

**RELAÇÃO DO BEM:**

**LOTE 01: CONJUNTO Nº 156**, localizado no 15º andar do **EDIFÍCIO MARIA JOSÉ**, sito á

Avenida Paulista, nº 326, no 17º sub-distrito – Bela Vista, contendo a área construída de 44,67ms2., a área comum de 8,57ms2., e a área útil de 36,10ms2., correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,398%. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 009.079.0326-6. Matriculado no 4º CRI da Cidade de São Paulo sob nº 77.195.**

**DESCRITÃO COMERCIAL:** Imóvel Comercial, a.t 44,67m<sup>2</sup>, a.ú 36,10m<sup>2</sup>, Ed. Maria José, Bela Vista, São Paulo/SP.

**ÔNUS:** **AV.1** INCOMUNICABILIDADE consta que o imóvel ficou gravado com a cláusula de incomunicabilidade. **R.6** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A (exequente). **R.7** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A (exequente).

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais) para junho/2022 (conf.fls.468-525).**

**LOTE 02: DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O CONJUNTO Nº 157**, localizado no 15º andar do EDIFÍCIO MARIA JOSÉ, sito à Avenida Paulista, nº 326, no 17º Sub-distrito – Bela Vista, contendo a área construída de 44,67ms2., a área comum de 8,57ms2., e a área útil de 36,10ms2., correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,398%. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 009.079.0327-4. Matriculado no 4º CRI da Cidade de São Paulo sob nº 77.196.**

**DESCRITÃO COMERCIAL:** Imóvel Comercial, a.t 44,67m<sup>2</sup>, a.ú 36,10m<sup>2</sup>, Ed. Maria José, Bela Vista, São Paulo/SP.

**ÔNUS:** **AV.1** INCOMUNICABILIDADE consta que o imóvel ficou gravado com a cláusula de incomunicabilidade. **R.6** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **AV.7** PENHORA expedida pela 69ª Vara do Trabalho de São Paulo, proc. 1001830-96.2017.5.02.0069.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais) para junho/2022 (conf.fls.468-525).**

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**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 29 de June de 2023.

**Dra. Tonia Yuka Koroku**

MMª. Juíza de Direito da 13ª Vara Cível Do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP