

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **LEONOR HOKAMA YAMAMURA, YOSHIKI YAMAMURA, ROCCO CONDO FILHO, SATOCHI NONAKA, NOBUKO NONAKA, TSUTOMO HIRATA e interessado(s) PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**. O (a) Dr. (a) **HELOISA ASSUNÇÃO PEREIRA PANDINI**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Cumprimento de Título Executivo Judicial – **Processo nº 0209495-60.1995.8.26.0002** - ajuizado por **MARSIL EMPREENDIMENTOS REAIS LTDA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **07/04/2025 às 00:00**, e terá encerramento no dia **10/04/2025 às 15:00** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **29/04/2025 às 15:00 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, 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 **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Não constam débitos de dívida ativa sobre o bem imóvel cadastrado sob o nº 073.232.0001-6. Tributos e contribuições condominiais a ele relativos e vencidos até a lavratura do auto de arrematação se sub-rogarão no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante (Tema Repetitivo 1134 Resp 1914902); REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 28/02/2011; AgInt nos EDcl no REsp 1724756/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 08/11/2018; TJSP; Agravo de Instrumento 2082280-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2018; Data de Registro: 07/06/2018).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO comissão do leiloeiro em 5% do valor da arrematação. Ela não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada judicialmente (art. 267 das Normas de Serviço da CGJ/TJSP). Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, se já a tiver levantado, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos



respectivos (art. 7º, § 2º, da Resolução CNJ nº 236/2016).

DO PARCELAMENTO: Na hipótese parcelamento (art. 895 do CPC): i) o(a) arrematante deve pagar à vista pelo menos 25% do valor do lance; ii) o saldo do lance deve ser pago via depósito judicial em até 30 parcelas iguais e sucessivas com vencimento no dia 10 de cada mês, a contar do mês posterior àquele em que apresentada a proposta escrita de aquisição do bem, independente de decisão judicial; iii) cada parcela será corrigida pela Tabela Prática do TJSP da data em que oferecida a proposta de aquisição até seu respectivo pagamento; iv) em caso de mora, incidirão juros de mora simples, correspondente à taxa legal, ao mês, na forma do artigo 406, §1º, do Código Civil, sobre o valor de cada parcela em atraso e multa de 10% incidente sobre a soma da parcela em atraso e das parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC). Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela que maior entrada à vista, se de mesmo valor total das propostas; iii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC).

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), às regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 29 da Resolução CNJ nº 236/2016).

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Na hipótese de cancelamento do leilão antes do término do último pregão, não serão devidas ao leiloeiro comissão (AgInt no AREsp 1310622/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/11/2019, DJe 21/11/2019) e ressarcimento de despesas de divulgação (art. 10 do Provimento CSM nº 1.625/2009). Por outro lado, a ele será devido o ressarcimento das despesas com remoção, guarda e conservação dos bens penhorados, nos termos do art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016, desde que documentalmente comprovadas (TJSP; Agravo de Instrumento 2111235-06.2021.8.26.0000; Relator (a): Pedro Kodama; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nhandeara - Vara Única; Data do Julgamento: 21/06/2021; Data de Registro: 21/06/2021). Tais despesas serão ressarcidas: a) pela parte exequente, se requerer o cancelamento do leilão ou celebrar acordo com a parte executada; b) pela parte executada, se for rejeitado pedido seu que deu causa ao cancelamento do leilão. Em qualquer dos casos, o crédito será declarado por decisão judicial (art. 515, V, do CPC) e cobrado em ação autônoma pelo rito do cumprimento de sentença.

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

AUTO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, observadas as disposições do art. 903 do CPC.



RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: UM TERRENO CONSTITUÍDO PELO LOTE 1, da quadra 17-A, da cidade Náutica, no 47º Subdistrito-Vila Guilherme, medindo 15,90m de frente para a Rua Genésio Pereira, mais 7,10m, em canto arredondado na esquina da rua Genésio Pereira e Rua Nove; por 22,40m da frente aos fundos, do lado que confina com a Rua Nove; 25,00m do outro lado, onde confina com o lote 2, da mesma quadra, e 9,50m na linha dos fundos, onde confina com o lote 2, da mesma quadra, encerrando a área de 377,50m². CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno retro descrito encontram-se edificadas uma casa térrea residencial e edícula, com 188,00m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Médio, que denota idade de 33 (trinta e três) anos e encontra-se em estado de conservação, necessitando de reparos simples. Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida e pedra natural; esquadrias de madeira e alumínio. De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o imóvel apresenta a seguinte distribuição: Casa térrea: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada, banheiro de empregada, quintal e 2 vagas de garagem cobertas. Edícula: Pavimento térreo: cozinha e 1 vaga de garagem coberta; Pavimento superior: sala e banheiro (conf.fls.853). **Contribuinte sob o nº 073.232.0001-6. Matriculado no 17º CRI de São Paulo sob o nº 7.079.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial Com Edícula, a.t 377,50m², a.c 188,00m², 3 quartos, garagem, São Paulo – SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Dr. Genésio Pereira, 27, Carandiru, São Paulo – SP.

ÔNUS DO BEM: AV.6 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.060.000,00 (um milhão e sessenta mil reais) para out/2019 (conf.fls.842-898).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.445.274,76 (um milhão, quatrocentos e quarenta e cinco mil, duzentos e setenta e quatro reais e setenta e seis centavos) - para fev/2025 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimadas 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 efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Heloisa Assunção Pereira Pandini

MM^a. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo - SP.

