

**4ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca de São Paulo – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, bem como do credor **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, bem como dos titulares de domínio **FERNANDO SATORI MATSUMORI** e **NOLIKO SAITA MATSUMORI** e dos vendedores **FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA** e sua mulher **MÁRCIA FERREIRA DE LIMA**. A Dra. **Camila Sani Quinzani Malmegrin**, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa 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 do Procedimento Comum Cível - **Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004** em que **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, 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.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **04/11/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 07/11/2024 às 17h e 30min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/11/2024 às 17h e 30min (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 **Daniel Melo Cruz**, JUCESP Nº 1125, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** R. Tarcon, 302 - Jardim Adelfiore, São Paulo - SP, 05223-070.

**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 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 no importe de 3% (três por cento)

sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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 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 irretratável, 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: DIREITOS QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE UM TERRENO** a Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do Jardim Adelfiore, no distrito de Perus, com a área de 175,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00m de frente para a Rua Quatorze, do lado direito mede 25,00m e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00m e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00m e confina com o lote nº 23. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Casa 1: constituída de salão, área coberta com churrasqueira e banheiros no pavimento térreo, dois dormitórios sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 1º pavimento inferior, encerrando a área total construída homogeneizada de 152,72m<sup>2</sup>, idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificada como “1.2.3. Casa Padrão Econômico”, limite médio, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “E”. Necessitando de reparos simples. Casa 2: constituída de salão (garagem) no pavimento térreo, área coberta nos fundos do 1º pavimento inferior, três dormitórios sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 2º pavimento inferior, encerrando a área total construída homogeneizada de 105,34m<sup>2</sup>, idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificada como “1.2.3. Casa Padrão Econômico”, limite médio, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “E”. Necessitando de reparos simples. Porão/Embasamento: constituído por um cômodo (sala/cozinha), 2 (dois) banheiros e área de serviço, encerrando a área total construída de 40,00m<sup>2</sup>, idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificado como “1.2.3. Casa Padrão Econômico”, limite médio, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadram-se na referência “F”. Necessitando de reparos, de simples a importantes. (conf.fls.168-262). **Cadastro Municipal sob nº 187.240.0107-3. Matriculado no 18º CRI de São Paulo sob o nº 95.143.** OBS: Consta que FERNANDO SATORI MATSUMORI e NOLIKO SAITA MATSUMORI, venderam o imóvel para FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA e sua mulher MÁRCIA FERREIRA DE LIMA (conf.fls.26-29), que após vendeu para JOSÉ BANDEIRA DE LIMA e MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO (conf.fls.34-36).

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel, a.t 175,00m<sup>2</sup>, a.c 691,00m<sup>2</sup>, 2 casas, garagem, suíte, São Paulo – SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus na referida matrícula do imóvel.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** 1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca de São Paulo – SP, proc. 0010645-82.2017.8.26.0004 (conf.fls.122).

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais) para dez/219 (conf.fls.168-262).**

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. São Paulo – SP, 16 de October de 2024.

**Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin,**

MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca de São Paulo – SP.