

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 609/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem móvel e de intimação dos executados **MARISA ALVES UEHARA** – CPF nº 152.250.908-93, **JAIME ISSAMO UEHARA** – CPF nº 682.577.838-20 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. CARINA BANDEIRA MARGARIDO PAES LEME** da **07ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Cobrança de Despesas Condominiais movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT CHARBEL** contra **MARISA ALVES UEHARA - Processo nº 0042590-38.2013.8.26.0001** e que foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 01 de abril de 2.024, às 13h00 e com término no dia 04 de abril de 2.024, às 13h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 04 de abril de 2.024, às 13h00, e com término no dia 25 de abril de 2.024, às 13h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL: Apartamento nº 53, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO SAINT CHARBEL, situado na Rua Jaboatão, 493, no 23º Subdistrito – Casa Verde, contendo a área privativa de 81,4850m², área comum na garagem de 18,0226m² e área comum nas demais partes do edifício de 73,0719m², com a área total de 172,5795m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,7934% no terreno condominial matriculado sob nº 116.851, com direito a duas vagas na garagem coletiva, para estacionamento de dois automóveis de passeio (um em cada vaga), de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob nº 9.926, no Livro 3 – Registro Auxiliar, desta Serventia. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 185.514 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. Inscrito na Prefeitura de São Paulo sob o contribuinte nº 306.085.0163-5**

Endereço: Rua Jaboatão, nº 493, apto 53 – Casa Verde – São Paulo/SP – CEP 02516-010.

AVALIAÇÃO: R\$ 596.937,42 (quinhentos e noventa e seis mil, novecentos e trinta e sete reais e quarenta e dois centavos) válido para o mês de janeiro de 2024 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRED – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** Conforme laudo de avaliação juntado às fls. 396/491 o imóvel foi avaliado em R\$ 448.200,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil e duzentos reais) para o mês de novembro de 2018; **2.** Conforme certidão da matrícula do imóvel nº 185.514 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, o imóvel tem como proprietário VARICRED EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. – CNPJ nº 43.839.034/0001-87; **3.** Conforme fls. 185/203 e 553/571 consta cópia do

Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças, não levado à registro, firmado entre VARICRED EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. – CNPJ nº 43.839.034/0001-87, na qualidade de promitente vendedora e de outro lado MARISA ALVES UEHARA – 152.250.908-93, casada em regime da comunhão parcial de bens com JAIME ISSAMO UEHARA – CPF nº 682.577.838-20, na qualidade de compromissários compradores; **4.** Conforme decisão de fls. 210 restou decidido que: “Defiro a penhora dos direitos que os executados possuem sobre o imóvel indicado.”, sendo lavrado o termo de penhora e depósito às fls. 212. Conforme fls. 221/222 MARISA ALVES UEHARA – 152.250.908-93 e JAIME ISSAMO UEHARA – CPF nº 682.577.838-20 foram intimados da penhora. Conforme decisão de fls. 546 foi determinado que: “oficie-se à VARICRED EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA para que entregue cópia do compromisso de compra e venda da unidade 53 do Edifício Charbel (matrícula 185.154 do 8º CRI de São Paulo) e demonstrativo da posição financeira do contrato diretamente em mãos do patrono do exequente no prazo de dez dias.”. Conforme cópia do e-mail apresentado pelo condomínio Exequente às fls. 551/552 a empresa VARICRED EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA por meio de seu advogado Adriano Silvestrin, informou que: “Em atenção ao ofício judicial nos enviado, expedido nos autos do processo nº 0042590-38.2013.8.26.0001, em anexo estou lhe enviando cópia do compromisso de compra e venda da unidade 53 do edifício Saint Charbel, conforme solicitado. Ademais, ainda em atenção ao mencionado ofício, aproveito para informar que a referida unidade 53 encontra-se quitada.”. Restou decidido às fls. 572: “Diante da notícia de quitação a própria unidade, já avaliada, será levada a leilão.”; **5.** Conforme manifestação do Condomínio Exequente de fls. 597/600 e planilha de fls. 605/609 o crédito em execução é de R\$ 377.995,72 (trezentos e setenta e sete mil, novecentos e noventa e cinco reais e setenta e dois centavos) para o mês de agosto de 2023; **6.** Nos termos do artigo art. 908, do Código de Processo Civil, resta estabelecido para a presente alienação que: “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. § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.”; **7.** Nos termos do artigo 130, parágrafo único, do CTN – Código Tributário Nacional – resta estabelecido para a presente alienação que: “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, subrogam-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.”; **8.** Conforme consulta de débitos realizada perante a Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura da Cidade de São Paulo em 02/02/2024 o imóvel contribuinte nº 306.085.0163-5, para o ano de 2023 consta em aberto a título de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano o valor de R\$ 2.108,20 (dois mil, cento e oito reais e vinte centavos); **9.** Conforme consulta de débitos realizada perante a Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura da Cidade de São Paulo em 02/02/2024 o imóvel contribuinte nº 306.085.0163-5, para o ano de 2024 consta em aberto a título de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano o valor de R\$ 2.203,30 (dois mil, duzentos e três reais e trinta centavos), sendo que o valor pode ser pago em 10(dez) parcelas vincendas, com a primeira vencendo no dia 20/02/2024, no valor cada uma de R\$ 220,33 (duzentos e vinte reais e trinta e três centavos); **10.** Nos termos da pesquisa realizada perante a Procuradoria Geral do Município da Cidade de São Paulo em 02/02/2024 o imóvel contribuinte nº 306.085.0163-

5 possui débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano dos anos de 2010 a 2021 com ações ajuizadas no valor de R\$ 45.234,51 (quarenta e cinco mil, duzentos e trinta e quatro reais e cinquenta e um centavos), o débito de IPTU para o ano de 2022 em aberto mas não ajuizado no valor de R\$ 3.264,18 (três mil, duzentos e sessenta e quatro reais e dezoito centavos) e, encargos desses débitos no valor de R\$ 5.134,38 (cinco mil, cento e trinta e quatro reais e trinta e oito centavos) sendo o valor total das dívidas em aberto de IPTU do anos de 2010 a 2022 de R\$ 53.633,07 (cinquenta e três mil, seiscentos e trinta e três reais e sete centavos) extrato válido para 02/02/2024; **11.** Conforme consulta de débitos realizada perante a Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura da Cidade de São Paulo em 02/02/2024 o imóvel contribuinte nº 306.085.0163-5, para o ano de 2008 consta em aberto a título de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano em dívida ativa o valor de R\$ 14,20 (catorze reais e vinte centavos).

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos da presente **Carta Precatória - processo nº 0042590-38.2013.8.26.0001 da 07ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, bem como o bem antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance para pagamento à vista a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado

(para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance a vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e o *caput* do artigo 335, do CP.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **MARISA ALVES UEHARA** – CPF nº 152.250.908-93, **JAIME ISSAMO UEHARA** – CPF nº 682.577.838-20, **VARICRED EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** – CNPJ nº 43.839.034/0001-87, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, baixa de gravames, penhoras, indisponibilidades, transferência de propriedade e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dra. CARINA BANDEIRA MARGARIDO PAES LEME** Juíza de Direito.