

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 439/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **CARLITO SOUSA BRITO** - CPF: 128.109.928-78, **ADRIANA BARROS DA CRUZ** - CPF: 318.721.118-66, **JOÃO BATISTA** - CPF: 687.555.468-20, **TEREZINHA DE BARROS BATISTA** - CPF: 253.027.038-40 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS 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 cumprimento de sentença ajuizada por **KIKUO SUZUKI** contra **CARLITO SOUSA BRITO E OUTROS** - **Cumprimento de Sentença nº 0005623-85.2018.8.26.0011** 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 site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 24 de agosto de 2.021, às 13h, e com término no dia 27 de agosto 2.021, às 13h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 27 de agosto de 2.021, às 13h, e com término no dia 21 de setembro de 2.021, às 13h**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e respeitável decisão de fls. 228/229), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL - TERRENO situado na Rua Um, lote 1-A, da quadra 15, do Jardim Rebouças, 29º Subdistrito Santo Amaro, medindo 5,50m, de frente, por 25m da frente aos fundos em ambos os lados, e nos fundos 8,60m, perfazendo a área de 157m², confrontando em ambos os lados e fundos com terrenos de propriedade de Sandra Vianna Marques Silva e s/marido, ou sucessores, e dista 5m da projetada Viela Oito, e está localizado no lado direito da rua Um, de quem desta se dirige pela mesma rua Um direção a Viela 9. Cadastrado pela Prefeitura de São Paulo sob nº 169.033.0016-2. **Matrícula do Imóvel nº 26.214, do Registro de Imóveis de São Paulo.**

ENDEREÇO: Rua Castanho Mirim nº 620, Jardim Rebouças, São Paulo/SP, CEP 05735-050.

AVALIAÇÃO: R\$ 278.848,54 (duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos) - válido para julho/2021 momento de elaboração do presente edital, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE - Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** Trata-se de cumprimento de sentença cujo processo de conhecimento de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de alugueres foi processado no autos do processo nº 1002346-44.2018.8.26.0011; **2.** De acordo com Avaliação Imobiliária de fls. 103, o imóvel foi avaliado em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para o mês de setembro de 2.019, sendo o valor posteriormente homologado a fls. 110, sendo informado que o atual endereço do imóvel é Rua Castanho Mirim, nº 620, Jardim Rebouças, São Paulo/SP - CEP 05735-050; **3.**

Conforme matrícula do imóvel, consta que o terreno está cadastrado na Prefeitura de São Paulo sob o número de contribuinte nº 169.033.0016, contudo após contatar a Prefeitura de São Paulo este auxiliar da Justiça identificou que atualmente o imóvel está cadastrado sob o número de contribuinte nº 169.033.0016-2; **4.** Conforme manifestação do Exequente a fls. 18/20, conforme a cláusula 8.9 e 10.1 do Contrato de Locação firmado entre as partes de fls. 24/30, os Executados nomeiam-se entre si procuradores um do outro pra receber citações, intimações ou notificações judiciais, bastando a ciência de um para obrigar os demais; **5.** Conforme decisão de fls. 118 foi esclarecida a divergência de nomes de TEREZA DE LOURDES BATISTA constante da certidão da matrícula do imóvel e THEREZINHA DE BARROS BATISTA executada que segundo o Exequente se trata da mesma pessoa; **6.** Após tentativa frustrada de intimação dos executados JOÃO BATISTA – CPF: 687.555.468-20 e THEREZINHA DE BARROS BATISTA - CPF: 253.027.038-40, acerca da penhora e da avaliação foi deferida a intimação por edital às fls. 166, tendo o edital sido publicado conforme fls. 181e 183. Conforme decisão de fls. 195 “Ante a indicação da Defensoria Pública, nomeio o Escritório Modelo Dom Paulo Evaristo Arns da PUC/SP para atuar como curador especial nos presentes autos”, apresentada impugnação às fls. 213/216 a mesma foi rejeitada nos termos da decisão de fls. 223 sem notícia de interposição de recurso nos autos. **7.** Conforme R.1/26.214 o imóvel foi adquirido pelos executados JOÃO BATISTA – CPF: 687.555.468-20 e THEREZINHA DE BARROS BATISTA - CPF: 253.027.038-40-20 com anuência da IMOBILIÁRIA OLIVIANA LTDA. – CNPJ nº 60.640.789/0001; **8.** Nos termos da Av.02/26.214, consta PENHORA oriunda dos autos da presente demanda; **9.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de São Paulo, em 15/07/2021, consta a informação de que o imóvel não possui débitos de IPTU sendo expedida certidão de regularidade fiscal; **10.** Conforme cálculos efetuados pelo contador judicial às fls. 235 o débito exequendo na presente demanda é de R\$ 96.084,12 (noventa e seis mil, oitenta e quatro reais e doze centavos) atualizado até maio de 2021 e o valor de avaliação do imóvel em R\$ 274.549,76 (duzentos e setenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e nove reais e setenta e seis centavos) atualizado até o mês de maio de 2.021. **11.** Conforme decisão de fls. 228/229 restou decidido que: “Determino que no edital conste expressamente que eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.”, bem como “a segunda praça não serão aceitos lances inferiores a 70% da avaliação do imóvel e, desde já, alerte-se o arrematante que eventual valorização imobiliária superveniente, em laudos elaborados a mais de um ano, deverá de pronto ser incorporada no lance.”, sendo determinado também que: “Recomenda-se ao leiloeiro que não inclua no edital a possibilidade de parcelamento do lance, haja vista que, ao interpretar-se a lei, que a preferência é por lance à vista, exatamente para não prejudicar o executado e o próprio exequente. O arrematante não pode prevalecer sobre o credor e o devedor, porque a execução se submete aos princípios da menor onerosidade do executado (NCPC, art. 805) e do interesse do exequente (NPCP, art. 797). A imissão na posse só se dá com a satisfação total do pagamento, o que também causa grave prejuízo ao adquirente e ao leilão. Poder-se-ia dizer que o art. 985, § 1o, do NCPC é inconstitucional, uma vez que viola os princípios do processo e da segurança jurídica e da duração razoável (CF, art. 5o LXXVIII).”

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **Cumprimento de Sentença nº 0005623-85.2018.8.26.0011** da **01ª** Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP, bem como o imóvel 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 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 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.

Os lanços e dizeres inseridos na sessão on line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (artigo 279 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça).

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.

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, aplicar-se-á a legislação aplicável e a decisão do juiz da causa.

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 TJSP 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 Parapava, nº 301,

Belenzinho, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 (11)98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem nos termos do presente edital, **CARLITO SOUSA BRITO** - CPF: 128.109.928-78, **ADRIANA BARROS DA CRUZ** – CPF: 318.721.118-66, **JOÃO BATISTA** – CPF: 687.555.468-20, **TEREZINHA DE BARROS BATISTA** – CPF: 253.027.038-40, **IMOBILIÁRIA OLIVIANA LTDA.** – CNPJ nº 60.640.789/0001, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP** e eventuais interessados, **INTIMADOS** da penhora, avaliação e das designações supra, 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. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições, sendo que todos os atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA** Juiz de Direito.