

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL X - IPIRANGA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Carlos Antonio da Costa**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1007187-56.2016.8.26.0010 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: BANCO DO BRASIL S.A., CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal.

Executados:

- **TOG INDUSTRIA E COMERCIO DE ADESIVOS EIRELI**, CNPJ: 67.608.109/0001-87, na pessoa de seu representante legal;
- **YUJI TSURUDA**, CPF: 205.395.598-81;
- **MARIA DE LOURDES EMIKO KUABARA TSURUDA**, CPF: 038.626.108-37.

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO;**
- **37ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 0002356-89.2011.5.02.0037;
- **EDIFÍCIO RESIDENCIAL SAN REMO**, CNPJ: N/C, na pessoa de seu representante legal.

1º Leilão

Início em **19/04/2024**, às **16:00hs**, e término em **22/04/2024**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 - R\$ 35.125,27; LOTE 02 - R\$ 35.125,27, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **22/04/2024**, às **16:01hs**, e término em **13/05/2024**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 - R\$ 21.075,16; LOTE 02 - R\$ 21.075,16, correspondentes a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição dos Bens

LOTE 01 - A VAGA DE GARAGEM GRANDE Nº 3, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL "SAN REMO", SITUADO À AVENIDA FRANCISCO FALCONI, Nº 574, NO JARDIM AVELINO, 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área privativa ou útil de 12,50m², a área comum de 8.61m², encerrando a área construída de 21,11m² e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,589467%; vaga essa para abrigar um automóvel de passeio. O terreno, onde se acha construído o Edifício, encerra a área de 1.000,000m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 323 do Laudo): O imóvel foi avaliado em R\$ 30.000,00.

Matrícula: 119.003 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 229 dos autos, bem como na **AV.10** da matrícula. Consta na **AV.8 e AV.9, PENHORA**, derivada dos autos nº 0002356-89.2011.5.02.0037 da 37ª Vara do Trabalho de São Paulo. Em se tratando de vagas de garagem em condomínio edilício, deve ser aplicado o disposto no art. 1331, § 1º do Código Civil, de modo que eventual alienação a terceiros deverá obedecer ao estabelecido na convenção do condomínio. **Consta dos autos, fls. 398-412, a convenção de Condomínio do Ed. Residencial San Remo, que em seu art. 18 veda a transmissão a terceiros, portanto, somente pode ser alienada a condôminos.**

CONTRIBUINTE nº: 051.331.0126-0 (AV.5); em pesquisa realizada em 08/03/2024, **não há débitos fiscais. Débitos Condominiais:** a apurar. **DEPOSITÁRIO:** Yuji Tsuruda e Maria de Lourdes Emiko Kuabara Tsuruda.

Avaliação: R\$ 30.000,00, em julho de 2021.

LOTE 02 - A VAGA DE GARAGEM PEQUENA Nº 3, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL "SAN REMO", SITUADO À AVENIDA FRANCISCO FALCONI, Nº 574, NO JARDIM AVELINO, 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área privativa ou útil de 9,90m², a área comum de 6,82m², encerrando a área construída de 16,72m² e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,46686%; vaga essa para abrigar um automóvel de passeio. O terreno, onde se acha construído o Edifício, encerra a área de 1.000,000m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 323 do Laudo): O imóvel foi avaliado em R\$ 30.000,00.

Matrícula: 119.013 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 228 dos autos, bem como na **AV.8** da matrícula. Em se tratando de vagas de garagem em condomínio edilício, deve ser aplicado o disposto no art. 1331, § 1º do Código Civil, de modo que eventual alienação a terceiros deverá obedecer ao estabelecido na convenção do condomínio. **Consta dos autos, fls. 398-412, a convenção de Condomínio do Ed. Residencial San Remo, que em seu art. 18 veda a transmissão a terceiros, portanto, somente pode ser alienada a condôminos.**

CONTRIBUINTE nº: 051.331.0136-8 (AV.5); em pesquisa realizada em 08/03/2024, **não há débitos fiscais. Débitos Condominiais:** a apurar. **DEPOSITÁRIO:** Yuji Tsuruda e Maria de Lourdes Emiko Kuabara Tsuruda.

Avaliação: R\$ 30.000,00, em julho de 2021.

Débito da ação: R\$ 953.009,71, em outubro de 2016, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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 a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em

que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo¹.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **depósito judicial**.

¹ Conforme r. decisão de fl. 340: "O pagamento parcelado deverá ser evitado, pois a experiência forense demonstra que o pagamento de 75% do valor da proposta, em até 30 meses, retarda a satisfação do crédito (...) em caso de proposta de pagamento parcelado o saldo remanescente será corrigido monetariamente e o juízo poderá nomear administrador judicial a fim de monitorar a regularidade do pagamento e valor das parcelas futuras, incumbindo ao proponente arcar com eventuais honorários em caso de nomeação de administrador judicial."

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.hastavip.com.br.

⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo, 08 de março de 2024.

Dr. Carlos Antonio da Costa

Juiz de Direito