

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **FARMÁCIA FARMA CONTROLE LTDA** (CNPJ: 55.171.953/0001-04), **MASAYUKI ITAYA** (CPF: 664.543.288-72), **SANAE TAZIRI ITAYA** (CPF: 031.149.178-28), credores **FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0471-05), **ANDRESSA BACHAN DE CASTRO LIMA** (CPF: 302.202.008-23), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0106130-72.2009.8.26.0010**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA/SP**, requerida por **DANIELE LIU** (CPF: 745.632.971-00).

O Dr. Carlos Antonio da Costa, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O apartamento nº 112, localizado no 11º do Edifício Selma, do Condomínio Conjunto Cherem situado à rua Augusto de Magalhães, 159, na vila Agua Funda, no 42º subdistrito- Jabaquara, com a área privativa de construção de 62,1550ms², área comum de 36,8330ms², incluída a área de estacionamento, totalizando a área construída de 98,9880ms², correspondendo-lhe a fração ideal de 21,40ms² ou 1,0988% da totalidade do terreno, cabendo-lhe uma vaga para estacionamento de veículo, localizada no subsolo do referido Edifício, em lugar indeterminado sujeita a utilização à atuação de manobrista. O terreno onde se acha construído o mencionado Edifício, já se encontra perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 4.865, deste registro. **Contribuinte nº 048.128.0173.7. Matrícula nº 22.758 do 8º CRI de São Paulo/SP. BENFEITORIAS:** De acordo com o Laudo de avaliação às fls. 251, o imóvel é composto por sala, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 22758, conforme **Av.07 (27/08/2013)**, Penhora do Imóvel em favor de Andressa Bachan de Castro Lima, Processo nº 1478/09, 34ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.8 (13/02/2014)**, Indisponibilidade dos bens de Masayuki Itaya, Processo nº 565012009007769, Serviço Anexo das Fazendas de São Caetano do Sul. **Av.9 (12/02/2016)**, Penhora exequenda. **Av.10 (07/05/2020)**, Indisponibilidade dos bens de Masayuki Itaya, Processo nº 0184200-44.2007.5.02.0026, Tribunal Regional do Trabalho. **Av.11 (15/07/2021)**, Indisponibilidade dos bens de Masayuki Itaya, Processo nº 0120700-05.2009.5.02.0003, 3ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.12 (24/06/2022)**, Indisponibilidade dos bens de Masayuki Itaya, Processo nº 1000623-75.2021.5.02.0084, 84ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.13 (01/08/2022)**, Penhora do imóvel em favor de Fazenda Nacional, Processo nº 0047914-75.2007.4.03.6182, 6ª Vara de Execuções Fiscais. **Av.14 (21/11/2023)**, Indisponibilidade dos bens de Masayuki Itaya, Processo nº 1001952-67.2016.5.02.0062, 62ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.15 (19/03/2024)**, Indisponibilidade dos bens de Masayuki Itaya, Processo nº 0049900-80.2009.5.02.0316, 6ª Vara do Trabalho de Guarulhos.

OBS1: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$975,60 até 12/04/2024 e dívida ativa no valor de R\$5.563,82, totalizando R\$6.539,42 até 12/04/2024.

OBS2: Consta às fls. 465 Penhora no rosto dos autos Processo 0001652-70.2011.5.02.0039 da 39ª Vara do Trabalho de São Paulo.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 461.075,10 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/05/2024 às 13h20min, e termina em 05/06/2024 às 13h20min; 2ª Praça começa em 05/06/2024 às 13h21min, e termina em 25/06/2024 às 13h20min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA -Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP). OBS: em caso de proposta de pagamento parcelado o saldo remanescente será corrigido monetariamente (pela tabela do TJSP) 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 os honorários em caso de nomeação de administrador Judicial.

5 - PAGAMENTO -O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

6 - DO INADIMPLEMENTO -Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

7 -COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

8 -DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL -Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

9 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE-Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11-DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS -Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br.Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam osexecutados FARMÁCIA FARMA CONTROLE LTDA, MASAYUKI ITAYA, SANAÉ TAZIRI ITAYA, bem como os credores FAZENDA NACIONAL, ANDRESSA BACHAN DE CASTRO LIMA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/05/2015. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 12 de abril de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

CARLOS ANTONIO DA COSTA
JUIZ DE DIREITO