



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0025882-57.2020.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Alienação Judicial**
 Requerente: **Aparecida Azuma**
 Requerido: **Keiko Susaki e outros**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU KEIKO SUSAKI E OUTROS, expedido nos autos da ação de Cumprimento Provisório de Sentença - Alienação Judicial movida por APARECIDA AZUMA em face de KEIKO SUSAKI E OUTROS, PROCESSO Nº 0025882-57.2020.8.26.0100

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 10ª Vara Cível, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, Dr(a). Andrea de Abreu, na forma da Lei, etc.

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 - DIREITOS HEREDITÁRIOS - Imóvel - Avenida ou Rua Bogaert nº 91 (conf. Av.3(30/09/1991)), antes nºs 89 e 91, na Saúde - 21º Subdistrito. UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, reformado com aumento de área, passando a possuir 983,50m² de área construída (conf. Av.2(30/09/1991)), medindo 22,50m de frente, por 39,74m da frente aos fundos no lado direito de quem olha da Avenida para o terreno, onde confronta com Alcides Martins Queiroga Filho, 34,94m do lado esquerdo, confrontando com Joaquim Fernandes, e 23,21m nos fundos, dividindo com os fundos do imóvel nº 1 da Rua Alberto I. Contribuinte nº 049.211.00349. Matrícula nº 89.443 do 14º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 89443, conforme Av.2(30/09/1991), O prédio existente no terreno foi reformado com aumento de área, passando a possuir 983,50m² de área construída. Av.3(30/09/1991), O prédio nºs 89 e 91 da Rua Bogaert, tem atualmente o nº 91. Av.4(17/10/2016), Penhora de 6,25% do imóvel em favor de APARECIDA AZUMA, Processo nº 1004599-47.2014.8.26.0010, 1ªVF/Ipiranga/SP.

OBS 1: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$20.420,20 até 20/06/2024 e dívida ativa no valor de R\$372.647,89, totalizando R\$393.068,09 até 20/06/2024.

OBS 2: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 77/110, o terreno possui a área total aproximada de 860,00m² e 930,00m² de área construída. O imóvel é constituído por um galpão e uma edificação composta por sanitários e escritórios. Todos os ambientes apresentam padrão simples de construção, sem elevador e estado original de conservação. O estado do imóvel é regular.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

OBS.3: Consta, às fls. 13/23 dos autos principais nº 1004930-87.2018.8.26.0010, cópia da abertura de inventário, plano de partilha e homologação dos bens deixados por ISAO SUSAKI, processo nº 0106613-72.2007.8.26.0010, perante a 1ª Vara da Família de Sucessões do Foro Regional do Ipiranga/SP, onde consta como viúva meeira TOSHIE SUSAKI e 04 filhos maiores QUENGO SUSAKI, SHINJI SUSAKI, KEIKO SUSAKI e NEIDE HIROMI SUSAKI, que inclui o imóvel a ser pracedado, pendente de regularização junto ao fôlio local.

OBS.4: Consta, às fls. 24/48 e 49/52, respectivamente, dos autos principais nº 1004930-87.2018.8.26.0010, cópia das principais peças do processo de divórcio havido entre a autora e o correquerido QUENGO SUSAKI, processo nº 0111890-02.2009.8.26.0010, assim como do processo de execução de alimentos, processo nº 1004599-47.2014.8.26.0010, ambos perante a 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Ipiranga/SP, quando a autora tornou-se, pela partilha do divórcio e por adjudicação na ação de execução de alimentos, proprietária de 12,5% do imóvel, pendente de regularização junto ao fôlio local.

OBS.5: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 4.558.471,50 (junho/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 24/09/2024 às 10h00min, e termina em 27/09/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 27/09/2024 às 10h01min, e termina em 17/10/2024 às 10h00min.

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).

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos QUENGO SUSAKI, KEIKO SUSAKI, NEIDE HIROMI SUSAKI, SHINJI SUSAKI, bem como os credores APARECIDA AZUMA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, terceiro(a) interessado JULIO CESAR SINIGAGLIA, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 03 de julho de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**