

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de **MARIA MARGARITA CONCEPCION FERREIRA NAKAMURA** (CPF: 205.410.888-07), **MILTON TADASHI NAKAMURA** (CPF. 065.748.818-62), **CLAUDIA HARUIO NAKAMURA** (ou **CLAUDIA HARUIO NAKAMURA MIGUEL**) (CPF. 090.847.108-43), **DEBORAH YUKI NAKAMURA YAMANAKA** (CPF. 102.932818-82), **ANTHONY NAKAMURA** (CPF. 129.362.218-46) e demais interessados, extraída dos autos da Ação de Inventário de bens deixados por falecimento de **MILTON SHIM-ITHI NAKAMURA**, representado por sua inventariante dativa **MARÍLIA BUENO PINHEIRO FRANCO** (OAB/SP nº 71.943), **Processo nº 0006056-17.1998.8.26.0100**, em trâmite na **6ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital/SP**.

O Dr. Homero Maion, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Uma Casa e respectivo Terreno, situada à Rua Professor Souza Barros nº 140, medindo 6,10 metros de frente, por 17,60 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com Nicoleta Lucenti de Barros ou sucessores e 16,80 metros do lado direito na mesma posição, onde confronta com Hilarião França, tendo nos fundos a mesma largura da frente, onde confronta com Olinto Bragali e sua mulher e outros ou sucessores, encerrando a área de 104,92 m<sup>2</sup>. Constando desta transcrição, como transcrição aquisitiva anterior a de nº 100.659, deste Registro. **Contribuinte nº 047.188.0391.8** (Conforme fls. 7890 dos autos). **Transcrição nº 103.365 do 14º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no novo laudo de avaliação de fls. 7885/7912, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Professor Sousa Barros, nº 140, Bairro da Saúde, São Paulo/SP. Trata-se de Prédio Comercial – Escritório, de Padrão Simples, sem vagas de garagem. O Prédio encontra-se desocupado, é distribuído em pavimento térreo e superior, possui diversas salas e 04 (quatro) banheiros. Tem seus pisos em revestimento cerâmico necessitando substituição de peças, tetos com forro de gesso e luminárias de embutir necessitando de reparos, banheiros com revestimentos cerâmicos necessitando de substituição de peças aparentes, reparos de fissuras e trincas, revisão do telhado com eventual substituição de telhas com recuperação da impermeabilização para sanar pontos de infiltração. As instalações hidráulicas e elétricas necessitam reparos e substituição de peças aparentes, cabeamento e quadros de força, além de substituição de luminárias, interruptores e tomadas. Também se faz necessária pintura geral interna e externa. O imóvel possui a área construída de 394,00 m<sup>2</sup> e terreno possui a área de 219,00 m<sup>2</sup>, tem a idade aparente de 25 anos e seu estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes.

**OBS<sup>1</sup>:** *Conforme e-mail do 14º CRI da Capital/SP, a informação anterior que constava na referida Transcrição: Av. 01 (03/05/2019), ARREMATACÃO oriunda da PRESENTE AÇÃO, refere-se à prenotação nº 767.336 de 03/05/2.019 (carta de arrematação), a mesma não foi fornecida na certidão nova, haja vista que a prenotação esta vencida, justificando o não relato dessa prenotação na referida certidão.*

**OBS<sup>2</sup>:** *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 10.918,94 e Dívida Ativa no valor de R\$ 114.136,63, totalizando R\$ 125.055,57 (até 10/09/2024).*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.207.107,00 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - **1ª Praça** começa em **29/11/2024 às 10h30min**, e termina em **02/12/2024 às 10h30min**; **2ª Praça** começa em **02/12/2024 às 10h31min**, e termina em **20/01/2025 às 10h30min**.

**5 - 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). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

**6 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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).

**7 - 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.

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

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.

**9 - 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.

**10 - 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.

**11 - 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.*

**12 - 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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br), com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como MARIA MARGARITA CONCEPCION FERREIRA NAKAMURA, MILTON TADASHI NAKAMURA, CLAUDIA HARUIO NAKAMURA (ou CLAUDIA HARUIO NAKAMURA MIGUEL), DEBORAH YUKI NAKAMURA YAMANAKA, ANTHONY NAKAMURA 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. São Paulo, 11 de setembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**HOMERO MAION**  
**JUIZ DE DIREITO**