

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bens imóveis e para intimação dos requeridos **RICARDO SATOSHI DE OLIVEIRA** (CPF: 290.521.508-93), **credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO MONITORIA, **Processo nº 0027082-34.2022.8.26.0002**, em trâmite na **14ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **NÚCLEO EDUCACIONAL MOEMA S/S LTDA** (CNPJ: 09.483.812/0001-00), **ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL CAMPO BELO** (CNPJ: 18.166.328/0001-48).

O Dr. Fábio Henrique Prado de Toledo, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - DIREITOS DO FIDUCIANTE - O APARTAMENTO nº 113 localizado no 11º andar do EDIFÍCIO PARQUE VILLA LOBOS, à Rua SCHILLING nº 494, no 14º subdistrito, Lapa, com a área real privativa de 105,100 m², área real comum de divisão proporcional de 37,329 m², e a área real total de 142,429 m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,5893% ou 0,015893 no terreno descrito na matrícula 66.473 deste Cartório, na qual sob o nº 11 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. **Contribuinte nº 080.148.04724. Matrícula nº 77.910 do 10º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 77910, conforme **Av.5(12/11/1996)**, Contribuinte: 080.148.0472-4. **R.13(16/12/2020)**, A propriedade do imóvel a RICARDO SATOSHI DE OLIVEIRA. **R.15(02/02/2024)**, Alienação fiduciária do imóvel em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Av.16(30/08/2024)**, Penhora exequenda.

OBS: Constan Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$3.500,40 até 11/03/2025.

OBS: Constan Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 3.182,20 até 11/03/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.027.795,99 (fevereiro/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - DIREITOS DO FIDUCIANTE -A VAGA nº 16 na garagem localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO PARQUE VILLA LOBOS, à Rua SCHILLING nº 494, no 14º subdistrito, Lapa, com a área real privativa de 12,272 m², área real comum de divisão proporcional de 6,352 m², área real comum de divisão não proporcional de 23,503 m², e área real total de 42,127 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,2705% ou 0,002705 no terreno descrito na matrícula 66.473 deste Cartório, na qual sob o nº 11 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. **Contribuinte nº 080.148.04971. Matrícula nº 77.935 do 10º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 77935, conforme **Av.5(12/11/1996)**, Contribuinte: 080.148.0497-1. **R.12(16/12/2020)**, A propriedade do imóvel a RICARDO SATOSHI DE OLIVEIRA. **R.14(02/02/2024)**, Alienação fiduciária do imóvel em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Av.15(05/06/2024)**, Penhora exequenda.

OBS: Constan Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 802,40 até 11/03/2025.

OBS: Constan Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 729,40 até 11/03/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 41.303,67 (fevereiro/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - DIREITOS DO FIDUCIANTE -A VAGA nº 17 na garagem localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO PARQUE VILLA LOBOS, à Rua SCHILLING nº 494, no 14º subdistrito, Lapa, com a área real privativa de 12,272 m2, área real comum de divisão proporcional de 6,352 m2, área real comum de divisão não proporcional de 23,503 m2, e área real total de 42,127 m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,2705% ou 0,002705 no terreno descrito na matrícula 66.473 deste Cartório, na qual sob nº 11 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. **Contribuinte nº 080.148.04988. Matrícula nº 77.936 do 10º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 77936, conforme **Av.5(12/11/1996)**, Contribuinte: 080.148.0498-8. **R.12(16/12/2020)**, A propriedade do imóvel a RICARDO SATOSHI DE OLIVEIRA. **R.14(02/02/2024)**, Alienação fiduciária do imóvel em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Av.15(05/06/2024)**, Penhora exequenda.

OBS: Constam Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 802,40 até 11/03/2025.

OBS: Constam Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 729,40 até 11/03/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 40.690,52 (fevereiro/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do Edifício. - **EDIFÍCIO PARQUE VILLA LOBOS, à Rua SCHILLING nº 494, no 14º subdistrito, Lapa/SP marcada assim a preservação da segurança do condomínio.**

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

OBS¹: Consta, às fls. 349/352 e 526/527, manifestação do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, informando a atual situação do contrato relacionado aos imóveis alienados fiduciariamente, descritos nas matrículas nºs. 77.910, 77.935 e 77.936 do 10º CRI de São Paulo/SP:

- VALOR CONTRATADO: R\$ 343.887,62;
- DATA DE CONTRATO: 04/01/2024;
- DATA DO ÚLTIMO PAGAMENTO: 04/10/2024;
- SE ESTÁ LIQUIDADADO OU NÃO: -NÃO;
- NÚMERO DE PARCELAS PAGAS: 09;
- VALOR DAS PARCELAS PAGAS: R\$ 5.336,26;

SALDO ATUAL DA DÍVIDA: R\$ 346.497,12 (30/10/2024).

VALOR DA GARANTIA:- R\$ 1.011.000,00.

ENDEREÇO: SCHILLING 494 Ap 113, 11º andar VILA LEOPOLDINA 05302-001 SAOPAULO SP

OBS²: Conforme r. Decisão de fls. 536/537, "a avaliação do imóvel é necessária e terá como base o valor de mercado da propriedade plena do bem. **Porém, para fins de arrematação e de valor do lance, deverá ser descontado o saldo devedor perante o credor fiduciário. É que o adquirente poderá buscar diretamente junto à instituição financeira a cessão do contrato ou a quitação".**

OBS³: Conforme consta na r. Decisão de fls. 602/604, "fica a parte exequente, bem como quem vier a adquirir tais direitos, que a alienação será do direito, de modo que não se lhe assegurará, por si só, a aquisição da propriedade plena. Tampouco está assegurado ao adquirente a cessão do contrato de financiamento para si, de modo a assumir as prestações diretamente ao credor fiduciário. Isso porque a assunção do débito perante a instituição financeira depende da sua expressa anuência (artigo 299 do Código Civil).

Assim, após a alienação judicial dos **direitos ora penhorados**, deverá o adquirente buscar junto ao credor fiduciário a cessão do contrato - com a expressa anuência desse ou a quitação, pelo saldo devedor então existente.

Uma vez operada a cessão do contrato, essa será objeto de registro, assumindo o adquirente - a partir de então devedor fiduciante a situação jurídica de titular do direito real de aquisição. Acaso opte pela quitação perante o credor fiduciário, com a obtenção do respectivo instrumento, poderá então registrar a transferência para si da propriedade plena".

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.109.790,18 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 135.977,00 (fevereiro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/05/2025 às 11h40min, e termina em 07/05/2025 às 11h40min; 2ª Praça começa em 07/05/2025 às 11h41min, e termina em 27/05/2025 às 11h40min.

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 60% 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). **Porém, para fins de arrematação e de valor do lance, deverá ser descontado o saldo devedor perante o credor fiduciário. É que o adquirente poderá buscar diretamente junto à instituição financeira a cessão do contrato ou a quitação**".

6 - 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).

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 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 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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - 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.

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, 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 o requerido RICARDO SATOSHI DE OLIVEIRA, bem como os credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, credor(a) fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 12/08/2024, 15/08/2023, 15/08/2023 respectivamente. 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, 19 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FÁBIO HENRIQUE PRADO DE TOLEDO
JUIZ DE DIREITO


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
14ª VARA CÍVEL
AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, TORRE BRIGADEIRO - 7º ANDAR,
VILA ALMEIDA - CEP 04795-100, FONE: (11) 5541- 8184, SÃO
PAULO-SP - E-MAIL: UPJ9A14CV@TJSP.JUS.BR
CONCLUSÃO

Em 20/03/2025 14:34:42, faço estes autos de conclusos ao(à) MM. Juiz(a) de Direito da 14ª Vara Cível, do Foro Regional II - Santo Amaro, da Comarca de SÃO PAULO, Dr(a). Fábio Henrique Prado de Toledo.

Lançamento no sistema: KARLA JULIANE DOS SANTOS GONÇALVES

DESPACHO

Processo Digital nº: **0027082-34.2022.8.26.0002**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**
 Exequente: **Núcleo Educacional Moema Ltda.-epp e outro**
 Executado: **Ricardo Satoshi de Oliveira**

Juiz de Direito: Dr. **Fábio Henrique Prado de Toledo**

Vistos.

Ciência às partes acerca do edital de leilão, facultada a manifestação no prazo de 5 (cinco) dias.

No silêncio, fica desde já homologado o edital, aguardando-se a realização do leilão.

Intimem-se.

São Paulo, 25 de março de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

14ª VARA CÍVEL

AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, TORRE BRIGADEIRO - 7º ANDAR,

VILA ALMEIDA - CEP 04795-100, FONE: (11) 5541- 8184, SÃO

PAULO-SP - E-MAIL: UPJ9A14CV@TJSP.JUS.BR

CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA