



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

9ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CARLOS KAZUMI ISHIHARA (CPF Nº 080.166.858-11)** seu cônjuge também executada **MEIRI TESIMA ISHIHARA (CPF Nº 393.716.288-71)**; bem como seus credores: **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA (CNPJ Nº 04.527.335/0001-13)** neste ato representada por **CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04)**; **PRO-CURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL (CNPJ Nº 00.394.460/0216-53)** e o terceiro interessado **ANDRÉ SOBREIRA DA SILVA (CPF Nº 220.319.578-99)**

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Gorga Campos, da 9ª Vara Cível - Foro de São Bernardo do Campo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO (CNPJ Nº 71.538.557/0001-29)**, em face de **CARLOS KAZUMI ISHIHARA (CPF Nº 080.166.858-11)** seu cônjuge também executada **MEIRI TESIMA ISHIHARA (CPF Nº 393.716.288-71)** nos autos do **Processo nº 1031314-45.2016.8.26.0564**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEIS

Lote 01: Apartamento nº 31, localizado no 3º andar, do Edifício San Marco, situado à Rua Itú, nº 460, esquina com a Rua Avaré, na Vila Beata Neves, contendo 3 dormitórios, sendo um do tipo suíte, sala de estar com sacada, cozinha, banheiro social, circulação e área de serviço; com a área privativa real de 93,54m², área real comum de 42.57672m², totalizando a área real construída de 136.11672m², equivalente a uma fração ideal de 1.677008% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum. O prédio está construído em um terreno com a área de 1.692,00m².

			Dados do Imóvel		
Contribuinte Municipal nº			006.026.103.013		
Matrícula Imobiliária nº			71.955	01º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo Campo	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
R. 02	10/01/94	Hipoteca	-		Caixa Econômica Federal
Av. 07	09/12/19	Penhora Exequenda	Proc. nº 1031314-45.2016.8.26.0564	Condomínio Edifício San Marco	

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação às fls. 133/157, o condomínio é constituído por uma torre e contém portaria com monitoramento de 24 horas; 2 elevadores; playground; uma sala de ginástica conjugada à jogos, um salão de festas. O referido apartamento possui 3 dormitórios, sendo que um deles é suíte; banheiro social; sala para 2 ambientes com sacada e corredor; cozinha e lavanderia; 2 vagas de garagem demarcadas e definitivas, localizadas no 1º subsolo.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 297.000,00 (Dez/2018).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 311.864,40 (Mar/2020).



Débitos Tributários: R\$ 5.391,51 (Mar/2020). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 02: Box para estacionamento sob o nºs 36/37, duplo, localizado no subsolo do Edifício San Marco, situado à Rua Itú, nº 460, esquina com a Rua Avaré, na Vila Baeta Neves, com a área real privativa de 24,00m², área real comum de 10,924112m², totalizando a área real construída de 34,924112m², equivalente a uma fração ideal de 0,430278% no terreno e nas partes de propriedade comum. O prédio está construído em um terreno com a área de 1,692,00 metros quadrados.

Dados do Imóvel					
Contribuinte Municipal nº			006.026.103.071		
Matrícula Imobiliária nº			71.956	01º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
R. 02	10/01/94	Hipoteca	-		Caixa Econômica Federal
Av. 06	31/10/18	Penhora	Proc. nº 0010080-22.2001.4.03.6126	Fazenda Nacional	
Av. 07	04/04/16	Penhora Exequenda	Proc. nº 1031314-45.2016.8.26.0564	Condomínio Edifício San Marco	

OBS 02: De acordo com o Laudo de avaliação às fls., 133/157, trata-se de 2 vagas de garagem sob os nº 36/37, demarcadas e definitivas, localizadas no 1º subsolo do edifício, com acesso por portão automatizado.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 72.000,00 (Dez/2018).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 75.603,49 (Mar/2020).

Débitos Tributários: R\$ 1.119,80 (Mar/2020). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 49.230,19 (Fls. 258/259 - Mar/2020); De acordo com o disposto nas fls.257/260, está em andamento outra ação de cobrança de débitos condominiais em fase de cumprimento de Sentença, nos autos do processo nº 1022435-83.2015.8.26.0564, perante a 9ª Vara Cível - Foro de São Bernardo do Campo, cujo o débito perfaz a quantia de R\$ 3.167,01, devidamente atualizado até o mês de março de 2020.

Valor Total de Avaliação dos Imóveis: R\$ 369.000,00 (Dez/2018).

Valor Total de Avaliação dos imóveis Atualizados: R\$ 387.467,90 (Mar/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

02 - A 1ª praça terá início em 09 de junho de 2020, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 12 de junho de 2020 às 14 horas e 30 minutos. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor de avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 12 de junho de 2020 às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 02 de julho de 2020, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo 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 ao 8º do CPC).

03 - O leilão será de forma eletrônica na plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com) e de forma presencial na sede desta empresa (Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3382-1528 e Celular/WhatsApp (11) 98513-2959) e será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com>. (art. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 – Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (Art. 892, § 2º, CPC).

05 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (Art. 843, CPC).

06 - 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV e art. 892 do CPC).

07 – O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, Banco Itaú, Agência 9114, C/C 39905-9 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (Art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

09 - 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 as alienações judiciais eletrônicas (Art. 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

10 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.



11 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC)

12 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (art. 880 – CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (art. 901, § 1º - CPC)

13 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com , telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 96308-9782. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, Parágrafo Único – CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 09 de abril de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. RODRIGO GORGA CAMPOS
JUIZ DE DIREITO