



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III - JABAQUARA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **TANZO KASHIWAYA (CPF Nº 334.282.048-91)** e seu cônjuge, ora executada, **HAMAE KASHHIWAYA (CPF Nº 173.163.658-03)**.

A MMª. Juíza de Direito Dra. Adriana Cristina Paganini Dias Sarti, da 4ª Vara Cível - Foro Regional III-Jabaquara, 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 RESIDENCIAL SANTA CRUZ - VILA MARIANA IV (CNPJ Nº 55.445.803/0001-41)**, em face de **TANZO KASHIWAYA (CPF Nº 334.282.048-91)** e **HAMAE KASHHIWAYA (CPF Nº 173.163.658-03)**; nos autos do **Processo nº 1017746-59.2017.8.26.0003**, e foi designada a venda do bem descrito 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 – IMÓVEL: Apartamento nº 102, tipo 2-D, localizado no 10º andar ou pavimento do Edifício nº 6, do Condomínio Santa Cruz IV, sito a Rua Itamiã, 129/133, antigo número 137, na Saúde, 21º Subdistrito. Um apartamento, contendo a área privativa de 54,81375ms², a área comum de 10,56975ms², perfazendo a área total de 65,38350ms², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2484875, no terreno.

			Dados do Imóvel	
Contribuinte Municipal nº			042.164.1034-0	
Matrícula Imobiliária nº			37.700	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 09	22/11/19	Penhora Exequenda	Proc. nº 1017746-59.2017.8.26.0003	Condomínio Residencial Santa Cruz – Vila Mariana IV

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação às fls. 276/317 a atual numeração do Condomínio é 129/133. O condomínio é formado por 6 blocos com torres de 10 pavimentos (sem contar o térreo), sendo 4 apartamentos por andar, e está próximo à estação de Metrô Chácara Klabin. Conta com guarita, hall de entrada e salão de festas. A referida unidade, ora penhora (Apto 102 do Bloco 06), possui 54,81m² de área privativa, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social, sala, cozinha com área de serviço conjugada e 01 vaga de garagem.

OBS 02: Por se tratar de penhora de bens indivisível, será realizado o leilão da integralidade dos imóveis e o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (Artigo 843, CPC).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 310.000,00 (Mar/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 318.005,03 (Nov/2020)

Débitos Tributários: R\$ 618,59 (Nov/2020), sendo R\$ 92,09 referente ao débito não inscrito na Dívida Ativa e R\$ 526,50 referente ao débito tributário inscrito na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial/Exequendo: R\$ 35.700,87 (Set/2019 – Fls. 193)



02 – A 1ª praça terá início em 05 de fevereiro de 2021, às 14 horas, e se encerrará no dia 08 de fevereiro de 2021, às 14 horas. 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 08 de fevereiro de 2021, às 14 horas, e se encerrará em 02 de março de 2021, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% 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. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (Artigo 891, parágrafo único, Artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 – O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), 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>. (Artigo 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 (Artigo 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 (Artigo 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 (Artigo 884, IV e Artigo 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, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (Artigo 884, parágrafo único do CPC e Artigo 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 (Artigo 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 (Artigo 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 (Artigo 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 (Artigo 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 (Artigo 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, 30 de novembro de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ADRIANA CRISTINA PAGANINI DIAS SARTI
JUÍZA DE DIREITO