



6ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) a fração ideal de 20,64% do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **AQUA 10 MULTIMARCAS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA (CNPJ/MF nº 07.806.340/0001-53)**, **SEITE TABA (CPF/MF nº 271.462.198-87)**, **HUMBERTO MASSAYUKI TABA (CPF/MF nº 252.508.118-84)** e **NAOKO KONDO (CPF/MF nº 011.347.568-36)** e seus cônjuges, se casados forem; bem como o coproprietário: **YOSHIYUKI KONDO (CNPJ/MF nº 580.034.528-72)**; e os terceiros interessados: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04)**, **JÉSSICA MATOS BAZANI SILVA (CPF/MF nº 388.867.628-28)** e **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTPARNASSE (CNPJ/MF nº 62.266.598/0001-12)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Emanuel Brandão Filho, da 6ª Vara Cível – Foro Regional II – Santo Amaro, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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, ajuizada por **BANCO BRADESCO S.A (CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12)** em face de **AQUA 10 MULTIMARCAS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA (CNPJ/MF nº 07.806.340/0001-53)**, **SEITE TABA (CPF/MF nº 271.462.198-87)**, **HUMBERTO MASSAYUKI TABA (CPF/MF nº 252.508.118-84)** e **NAOKO KONDO (CPF/MF nº 011.347.568-36)**, nos autos do **Processo nº 0246660-53.2009.8.26.0002**, e foi designada a venda da fração ideal de 20,64% do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua São Joaquim, nº 580, apto. 224, Bloco B, Liberdade, São Paulo/SP – CEP: 01508-901 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 224, localizado no 22º andar, do Edifício Mont Parnasse, situado no bairro da Liberdade, na cidade de São Paulo. Tendo 26,07m² de área útil, 31,31m² de área comum, 57,38m² de área total e 0,2053% de fração ideal de terreno.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		033.023.1049-8		
Matrícula Imobiliária nº		62.163	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.02	06/12/1989	Hipoteca	-	Caixa Econômica Federal
Av. 04	12/03/2012	Penhora Exequenda	Proc. nº 0246660-53.2009.8.26.0002	Banco Bradesco S.A
Av. 05	30/08/2016	Penhora	Proc. nº 455/13	Jéssica Matos Bazani Silva

OBS 01: Será leiloada a fração ideal de 20,64% do imóvel, tendo em vista que foi deferida a penhora do bem (fls. 99), bem como a avaliação e homologação do valor na proporção de 20,64% (fls. 391/428).

OBS 02: A hipoteca a R.02 da Matrícula Imobiliária se encontra extinta, conforme manifestação do credor hipotecário às fls. 183.

Valor de Avaliação da integralidade do imóvel: R\$ 190.000,00 (Mar/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 391/428 – Homologação às fls. 442/444).



Valor de avaliação da fração ideal de 20,64% do imóvel: R\$ 39.216,00.

Valor de avaliação da fração ideal de 20,64% do imóvel atualizado: R\$ R\$ 47.753,33 (Dez/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débito Condominial: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (Decisão às fls. 442/444).

Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 1.586.274,94 (Mai/2022 – fls. 484).

02 - A 1ª praça terá início em **17 de março de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 20 de março de 2023, às 14 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 20 de março de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 11 de abril de 2023, às 14 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). 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 e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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 e artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 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 (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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).

07 - 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).

08 - 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, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - 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). 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.

10 - 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). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 442/444), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - 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).

13 - O auto de arrematação, que deverá ser juntado aos autos devidamente assinado pelo (a) leiloeiro (a) público e pelo(a) arrematante, somente será assinado pelo Juízo após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. 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).

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) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. EMANUEL BRANDÃO FILHO
JUIZ DE DIREITO