**VARA ÚNICA - FORO DE GUARAREMA – TJ/SP**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MASSUMI FUKUSHIMA (CPF/MF Nº 430.609.198-87),** e seu cônjuge**, REIKO FUKUSHIMA (CPF/MF Nº 279.951.748-02)** e **REIKO FUKUSHIMA GUARAREMA – ME (CNPJ/MF Nº 02.574.620/0001-60);** o credor: **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAREMA (CNPJ/MF Nº 46.523.262/0001-31);** bem como a terceira interessada: **BENEDICTA SANCHES BARBOSA (CPF/MF Nº 527.560.258-87).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Lucas Garbocci Da Motta, da Vara Única – Foro de Guararema, 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 Obrigação de Fazer em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ARNALDO SANCHES EGÍDIO (CPF/MF Nº 035.921.348-09)** e **FELISBERTO FORTUNATO EGÍDIO (CPF/MF Nº 084.218.498-83)** em face de **MASSUMI FUKUSHIMA (CPF/MF Nº 430.609.198-87), REIKO FUKUSHIMA (CPF/MF Nº 279.951.748-02)** e **REIKO FUKUSHIMA GUARAREMA – ME (CNPJ/MF Nº 02.574.620/0001-60),** nos autos do **Processo nº 0000496-61.2017.8.26.0219** (Processo principal nº 0000662-69.2012.8.26.0219), e foi designada a venda 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 - BEM:** **IMÓVEL** - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Francisca Lerário, nº 2755, Lambari – Guararema/SP – CEP: 08900-000- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Imóvel com 482,22m² de área construída e 16.617,00 m² de área total de terreno, anteriormente descrito como um imóvel com a denominação especial de Chácara Zacharias, designado como Área 02 (dois), situado no Bairro do Lambari, perímetro rural do município de Guararema, com as seguintes divisas e confrontações: "Começa no marco "W", localizado na testada da Av. Francisca Lerario, desse ponto segue margeando a referida Avenida por uma extensão de 73,02m, encontrando o marco "Z", desse ponto segue confrontando com o Espólio de Plinio Antonio Cardoso, no rumo 89º22'30" NE 221,10m, encontrando o marco “A” localizado à margem do ribeirão Divisa, desse ponto segue ribeirão a baixo por uma extensão de 102ms, encontrando o marco "B", dobrando à esquerda segue confrontando com Bertolino Antonio Alves, no rumo 84º29'00" SW 218,10ms, encontrando o marco "W", que serviu como ponto do partida, encerrando uma área de 16.617,00m² ou 1,66ha.

**DADOS DO IMÓVEL**

| | | |
|---|---|---|
| **INCRA N°** | 638.145.010.510-0 | |
| **Matrícula Imobiliária n°** | 23.960 | 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP |

**ÔNUS**

| Registro | Data | Ato | Processo/Origem Ato | Credores |
|---|---|---|---|---|
| **Av. 13** | 24/03/2022 | Penhora Exequenda | Proc. nº 0000662-69.2012.8.26.0219 | Arnaldo Sanches Egídio e Felisberto Fortunato Egídio |
| **Av.14** | 06/02/2023 | Penhora | Proc. nº 1500784-90.2021.8.26.0219 | Prefeitura Municipal de Guararema |

**OBS.01:** O imóvel é composto por: **Edificação principal** com área de 250m², onde funciona um restaurante, composto de salão, cozinha, balcão para atendimento, despensa e sanitários masculino e feminino. **Casa de caseiro** com área de 40m², composta de dormitório, sala, cozinha e banheiro. **Sanitários externos** com área de 25,93², composto de sanitários masculino e feminino, dotados de bacia sanitária e chuveiros. **Casa de máquinas** com área de 6,14m². **Vagas cobertas para automóveis** com área de 127,75 m² e **Peixaria** com área de 32,40m², com cozinha e sanitários. (Laudo de Avaliação as Fls. 730/768).

**OBS.02**: Às fls. 954/956 do processo foi anotada penhora no rosto dos autos, no valor de R$ 14.065,87 (Ago/2024) em favor da Prefeitura Municipal de Guararema (CNPJ/MF Nº 46.523.262/0001-31).

**OBS.03:** Os executados impugnaram o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que suspostamente o Ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel, bem como o reconhecimento de excesso de penhora. A impugnação não foi acolhida (Fls. 807/810). Houve a interposição de Agravo de Instrumento (nº 2146746-60.2024.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 30.07.2024.

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R$ 1.527.891,88 (Set/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 730/768 – Homologação às fls. 807/810).
**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO**: R$ 1.601.861,77 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

**DÉBITO EXEQUENDO:** R$ 344.257,87 (Ago/2024 – Fls. 939).

**02 – DATAS:** A 1ª Praça terá início no dia **13 de janeiro de 2025, às 16 horas, e se encerrará no dia 16 de janeiro de 2025, às 16 horas.** 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 16 de janeiro de 2025, às 16 horas, e se encerrará em 06 de fevereiro de 2025, às 16 horas.**

**03 – CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% 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 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (Artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

**04 - LEILOEIRO:** O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 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 n° 236/2016, CNJ).

**05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO:** 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).

**06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE:** 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).

**07 – QUOTA-PARTE:** 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).

**08 – 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 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).

**09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO:** 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 PIX, 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, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (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).

**10 – FRAUDE EM LEILÃO:** 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

**11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** 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 n° 236/2016, CNJ). Para

obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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).

**12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS:** 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 (Decisão de fls. 954/956), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**13 – PLURALIDADE DE CREDORES:** 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, §1°, do CPC).

**14 – PRORROGAÇÃO:** O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

**15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:** 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).

**16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM:** A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos temos do artigo 1.228 do Código Civil.

**17 – VENDA DIRETA:** Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

**18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp

(11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

**19 – PUBLICAÇÃO:** 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, 11 de novembro de 2024.

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

**DR. LUCAS GARBOCCI DA MOTTA**
**JUIZ DE DIREITO**

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis