

9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada **ERIKA SÉRGIO ALENCAR**, inscrita no CPF/MF sob o nº 196.727.463-14; **bem como do coproprietário JONAS AMARAL DA SILVA; e dos titulares de domínio AKEMI TAKAHASHI KUSHIYAMA**, inscrita no CPF/MF sob nº 933.242.788-72; **e seu marido JULIO TERUYUKI KUSHITAMA**, inscrito no CPF/MF sob nº 861.141.828-04. **O Dr. Anderson Cortez Mendes**, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **ESPÓLIO DE GILVAN SANTANA DE ALMEIDA E OUTROS** em face de **ERIKA SÉRGIO ALENCAR - Processo nº 1009964-67.2018.8.26.000 – Controle nº 598/2018**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 02/04/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 05/04/2024 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 05/04/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 06/05/2024 às 15:00 h** onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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). **DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: LOTE Nº 01: DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 39.415 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COTIA/SP - IMÓVEL:** UM TERRENO URBANO designado por LOTE N 01 DA QUADRA "A", do loteamento denominado "PARQUE DOS MANACÁS", situado no Bairro do Caputera, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, que assim se descreve: "inicia no canto com o Parque das Hortênsias e mede 25,90 metros de frente para a Estrada da Barragem; 60,00 metros do lado direito de quem desta estrada, olha para o lote, onde confronta com Parque das Hortênsias; do lado esquerdo mede 68,00 metros confronta com o lote na 02; e nos fundos mede 22,05 metros, confrontando com o lote nº 22, encerrando a área total de 1.600,00 metros quadrados". **Consta na Av.05 desta matrícula** que a construção de uma casa com 193,00 m², a qual recebeu o nº 5.015 da Estrada da Barragem. **Contribuinte nº 23361-24-80-0104. Valor da Avaliação deste lote: R\$ 480.955,00 (quatrocentos e oitenta mil, e novecentos e cinquenta e cinco reais) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE Nº 02: DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 39.332 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COTIA/SP – IMÓVEL: UM TERRENO. URBANO designado por LOTE. Nº 02 DA QUADRA "A", do loteamento denominado "PARQUE DOS MANACAS", situado no Bairro do Caputera, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, que assim se descreve: "começa 25,90 metros da divisa com o Parque das Hortencias e mede 26,24 metros de frente para a Estrada da Barragem, sendo 17,55 metros em reta e 8,69 metros em curva; -68,00 metros no lado direito de quem desta estrada olha para o terreno, confrontando com o lote nº 01; 76,40 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote nº 03; e no fundo mede 25,05 metros e confronta com o lote nº 21, encerrando de 1.805,00– metros quadrados". **Contribuinte nº 23361-24-80-0104. Valor da Avaliação deste lote: R\$ 263.278,00 (Duzentos e sessenta e três mil e duzentos e setenta e oito reais) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 8.918,60 (fevereiro/2024). **Consta à fls. 274/279** o Contrato Particular de Compra e Venda firmado entre ADILSON STELLA e seu cônjuge MARIA APARECIDA PIFFER STELLA em favor de ERIKA SÉRGIO ALENCAR. **Consta às fls. 301/308** que a executada tem direito à apenas 50% do Imóvel (Sentença de partilha no Proc. 1035388-48.2017.8.26.0002).

São Paulo, 19 de março de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Anderson Cortez Mendes
Juiz de Direito