

4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **ANTONIO MAKIYAMA LOPES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 818.370.468-91; bem como da nu coproprietária **MAYRA PRISCILLA MAKIYAMA BORGES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 372.500.498-60; e seus cônjuges, se casados forem; e da usufrutuária **BENY MAKIYAMA LOPES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 031.090.828-02. **A Dra. Samira de Castro Lorena**, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **JOSÉ ROBERTO MAZZARELLA e outra (credores hipotecários)** em face de **ANTONIO MAKIYAMA LOPES - Processo nº 1012763-75.2021.8.26.0003 – Controle nº 1548/2021**, 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 29/04/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 03/05/2024 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 03/05/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 24/05/2024 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. Cumpre informar que o percentual de 2º leilão garante que MAYRA PRISCILLA MAKIYAMA BORGES (20%), coproprietária receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. **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/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **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 na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail,

ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

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, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ. 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: MATRÍCULA Nº 68.413 DO 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Uma casa e seu respectivo terreno, sito à Rua Professor Vahia de Abreu, nº 234, na Vila Olímpia, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, medindo 10,00 m de frente para a referida Rua Professor Vahia de Abreu; 22,00m da frente aos fundos, em ambos os lados e 10,00 m na linha dos fundos com a área de 220,00m², confrontando, de quem do imóvel olha para a via pública, no lado esquerdo com a casa nº 218, no lado direito com a casa nº 244 ambas da mesma rua e nos fundos com a casa nº 566 da Rua Baluarte, antigo nº 10 da Rua Aguapé.

Consta no R.08 desta matrícula que foi reservado o usufruto do imóvel em favor de BENY MAKIYAMA LOPES. **Consta no R.14 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca a JOSÉ ROBERTO MAZZARELLA E OUTRA. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003269520195020033, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ANTONIO MAKIYAMA LOPES. **Consta na Av.16 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 299.110.0044-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 885.294,03 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 22.512,00 (14/03/2024). Consta as fls.347 dos autos que sobre o terreno da Rua Professor Vahia de Abreu, nº 234, Vila Olímpia, São Paulo/SP, encontra-se edificada, uma construção com térreo e mais 03 pavimentos. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.370.000,00 (dois milhões trezentos e setenta mil reais) para novembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação as fls.396 no valor de R\$ 2.225.950,43 (fevereiro/2024).

São Paulo, 14 de março de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Samira de Castro Lorena
Juíza de Direito