

### 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL X – IPIRANGA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Carlos Antônio da Costa**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional X – Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1007187-56.2016.8.26.0010** – Execução de Título Extrajudicial

**Exequente: BANCO DO BRASIL S.A.**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal.

**Executado:**

- **TOG INDUSTRIA E COMERCIO DE ADESIVOS EIRELI**, CNPJ: 67.608.109/0001-87, na pessoa de seu representante legal;
- **YUJI TSURUDA**, CPF: 205.395.598-81;
- **MARIA DE LOURDES EMIKO KUABARA TSURUDA**, CPF: 038.626.108-37.

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **37ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 0002356-89.2011.5.02.0037;
- **EDIFÍCIO RESIDENCIAL SAN REMO**, CNPJ: N/C, na pessoa de seu representante legal.

**1º Leilão**

Início em 27/01/2025, às 13:00hs, e término em 30/01/2025, às 13:00hs.



**LANCE MÍNIMO: LOTE 01 - R\$ 36.076,81; LOTE 02 - R\$ 36.076,81**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2024.

**2º Leilão**

Início em 30/01/2025, às 13:01hs, e término em 20/02/2025, às 13:00hs.



**LANCE MÍNIMO: LOTE 01 - R\$ 21.646,09; LOTE 02 - R\$ 21.646,09**, correspondente a 60% do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**LOTE 01 - A VAGA DE GARAGEM GRANDE Nº 3, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL "SAN REMO", SITUADO À AVENIDA FRANCISCO FALCONI, Nº 574, NO JARDIM AVELINO, 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área privativa ou útil de 12,50m<sup>2</sup>, a área comum de 8.61m<sup>2</sup>, encerrando a área construída de 21,11m<sup>2</sup> e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,58946%; vaga essa para abrigar um automóvel de passeio. O terreno, onde se acha construído o Edifício, encerra a área de 1.000,00m<sup>2</sup>.**

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 323 do laudo):** O imóvel foi avaliado em R\$ 30.000,00.

**Matrícula nº:** 119.003 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 229 dos autos, bem como na **AV.10** da matrícula. Consta na **AV.8 e AV.9, PENHORA**, derivada dos autos nº 0002356-89.2011.5.02.0037 da 37ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Em se tratando de vagas de garagem em condomínio edilício, deve ser aplicado o disposto no art. 1331, § 1º do Código Civil, de modo que eventual alienação a terceiros deverá obedecer ao estabelecido na convenção do condomínio. **Consta dos autos, fls. 398-412, a convenção de Condomínio do Ed. Residencial San Remo, que em seu art. 18 veda a transmissão a terceiros, portanto, somente pode ser alienada a condôminos.**

**CONTRIBUINTE nº:** 051.331.0126-0 (AV.5); em pesquisa realizada em 08/11/2024, **não há débitos fiscais. Débitos condominiais:** Não foi possível apurar a existência de débitos condominiais.

**DEPOSITÁRIO:** Yuji Tsuruda e Maria de Lourdes Emiko Kuabara Tsuruda.

**LOTE 02** - A VAGA DE GARAGEM PEQUENA Nº 3, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL "SAN REMO", SITUADO À AVENIDA FRANCISCO FALCONI, Nº 574, NO JARDIM AVELINO, 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área privativa ou útil de 9,90m<sup>2</sup>, a área comum de 6,82m<sup>2</sup>, encerrando a área construída de 16,72m<sup>2</sup> e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,46686%; vaga essa para abrigar um automóvel de passeio. O terreno, onde se acha construído o Edifício, encerra a área de 1.000,00m<sup>2</sup>.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 323 do Laudo):** O imóvel foi avaliado em R\$ 30.000,00.

**Matrícula:** 119.013 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 228 dos autos, bem como na **AV.8** da matrícula. Em se tratando de vagas de garagem em condomínio edilício, deve ser aplicado o disposto no art. 1331, § 1º do Código Civil, de modo que eventual alienação a terceiros deverá obedecer ao estabelecido na convenção do condomínio. **Consta dos autos, fls. 398-412, a convenção de Condomínio do Ed. Residencial San Remo, que em seu art. 18 veda a transmissão a terceiros, portanto, somente pode ser alienada a condôminos.**

**CONTRIBUINTE** nº: 051.331.0136-8 (AV.5); em pesquisa realizada em 08/11/2024, **não há débitos fiscais.** **Débitos condominiais:** Não foi possível apurar a existência de débitos condominiais.

**DEPOSITÁRIO:** Yuji Tsuruda e Maria de Lourdes Emiko Kuabara Tsuruda.

**Avaliação:** R\$ 30.000,00, em julho de 2021.

**Débito da ação:** R\$ 953.009,71, em outubro de 2016, a ser atualizado até a data da arrematação.

## Obrigações e débitos

1

### Verificação de condições do bem

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 a alienação.

### Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

### Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

### Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

### IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

## Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3

## Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista




Parcelado



Por crédito

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

 **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail [contato@hastavip.com.br](mailto:contato@hastavip.com.br), para serem analisadas pelo MM. Juízo<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Conforme r. decisão de fl. 340: “O pagamento parcelado deverá ser evitado, pois a experiência forense demonstra que o pagamento de 75% do valor da proposta, em até 30 meses, retarda a satisfação do crédito (...) em caso de proposta de pagamento parcelado o saldo remanescente será corrigido monetariamente e o juízo poderá nomear administrador judicial a fim de monitorar a regularidade do pagamento e valor das parcelas futuras, incumbindo ao proponente arcar com eventuais honorários em caso de nomeação de administrador judicial”.

c) **Pelos Créditos** (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

#### 4 Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **depósito judicial**.

#### 5 Falta de pagamento



**Atraso no pagamento:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

#### 6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

**Regras e condições:** Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br).

##### ⚠ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 08 de novembro de 2024.

**Dr. Carlos Antonio da Costa.**

Juiz de Direito