

**9º Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo, São Paulo/SP.**

Edital de leilão Judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br)

Faz Saber, aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos nº **0008402-95.2021.8.26.0564** – Cumprimento de Sentença, Ação Cobrança de Condomínio.

**Exequente:** Condomínio do Edifício Saint Moritz Flat Service, inscrito no CNPJ nº 55.060.339/0001-75, com sede na Rua João Pessoa nº 124, Centro de São Bernardo do Campo/SP, neste ato representado por sua advogada, Dra. Fabiana Carreiro de Teves, OAB/SP 200.182.

**Executado(os):** Jorge Lopes da Silva, CPF/MF nº 035.312.348-03, residente e domiciliado na Rua João Pessoa nº 124, apto. 1083, Centro de São Bernardo do Campo/SP, cep 09715-000.

**Terceiros/interessados** – Compromissários compradores Reinaldo Yoshinaga Watanabe, CPF/MF nº 046.541.938-04, Kouzo Miyagushi e sua esposa Ana Miyagushi, CPF nº 161.534.128-58, L.E.Veiga – Sociedade de Advogados, CNPJ nº 22.658.985/0001-80, Anderson Bispo da Silva, CPF/MF nº 213.831.668-89, Procuradoria do Município de São Bernardo do Campo e demais elencados no item “observações” deste edital, se houver.

**Base legal:** arts. 881, par.1º, 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ, Faz Saber, que o presente edital de primeira e segunda praça de leilão judicial, leva à público a venda do bem imóvel abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br), em condições que seguem:

**Leiloeiro Oficial:** O Leilão será realizado por meio eletrônico e conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp sob o nº 1.100.

**Datas das Praças:**

1º Praça: Início dia 03/01/2024 às 16:00 hs, e encerra 08/01/2024 às 16:00 hs;
2º Praça: Início dia 08/01/2024 às 16:00 hs, e encerra 30/01/2024 às 16:00hs.

**Bem leiloado: Matrícula nº 64.866 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.**

**Descrição fiel do imóvel de acordo com a Matrícula:** Direitos que o executado possui sobre o imóvel, conforme determinação de V.Exa., de fls., 123 e termo de fls.,

127 - Apartamento número 83, localizado no 8º andar, do empreendimento denominado Saint Moritz Flat Service, situado na Rua João Pessoa nº 124, esquina com a Rua Dr. Flaquer, Centro, contendo 02 dormitórios, sala de estar com sacada, banheiro,, copa e hall de distribuição; com a área privativa de 63,335m2, área comum de 54.076944m2, incluída área de uma vaga indeterminada na garagem, totalizando a área construída de 117,41194m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,8974% no terreno e nas coisas comuns do condomínio. O terreno onde está assentado o prédio, encerra uma área de 1.799,01m2. Matrícula do Imóvel nº 64.866 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, com inscrição cadastral imobiliária na Prefeitura nº 001.016.015.072.

**Obs:** Conforme determinação de V.Exa., às fls., 185, foi homologado o laudo pericial de fls., 155/177. O apartamento tipo “FLAT”, porém, não se encontra mobiliado no padrão hoteleiro e nem incluído no “pool”, seu acabamento é antigo, mas, se encontra em bom estado de conservação. O edifício possui recepção, sala de reunião, restaurante, piscina e academia.

**Endereço:** Rua João Pessoa nº 124, apto 83, Centro, São Bernardo do Campo/SP.

**Avaliação: Valor: R\$ 182.600,00 (cento e oitenta e dois mil e seiscentos reais), de Junho/2023,** homologado pelo juízo às fls.,185. Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para **Outubro/2023, R\$ 182.818,61 (cento e oitenta e dois mil, oitocentos e dezoito reais e sessenta e um centavos),** que será atualizado à época final do pregão de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do Imóvel:** ocupado

**Visitação:** Os interessados em visitar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email – [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.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.

**Imissão do arrematante na posse do imóvel:** efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º e 2º, (carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante) e art. 903 ss, do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da **1ª praça/pregão**, seguir-se-á sem interrupção a **2ª praça/pregão**, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal, [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br), e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **60%** (sessenta por cento)

**do valor da última avaliação atualizada, ou seja R\$ 109.691,16, Outubro/2023, (art. 891, par. único do CPC), conforme determinação de V.Exa., às fls. 193/194 do processo em epígrafe,** (que deverá ser atualizado próximo ao término do leilão pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços, CSM/TJSP 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ.

**Condições de Venda – Pagamento à vista ou Parcelado:** Caso não haja lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça), sendo no primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, (art. 895, I e II e par.1º e 2º do CPC), ou seja, mediante sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até (30) trinta meses, corrigido pela tabela prática do TJSP, ou indexador a ser indicado pelo interessado, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, tudo mediante apreciação do MM. Juízo, condutor do processo (art. 895 parágrafos 1º a 9º do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão, (art. 895, par. 6º, CPC), e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso, (art. 895, par. 7º CPC). 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, par.4º e 5º do CPC).

**Observações:** Apontamentos na Matrícula do Imóvel nº 64.866.

- Em 06.11.1991, R.2 – Consta que os proprietários anteriormente nomeados quanto ao apartamento desta matrícula, passou a pertencer exclusivamente a Kouzo Miyagushi e sua esposa Ana Miyagushi.

- Em 17.04.2019, Av. 08 – Penhora, da 1º Vara Cível de Diadema/SP, processo nº 1014855-47.2015.8.26.0161, que Andersom Bispo da Silva move em face do Executado, procedendo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade da Veiga, Martins e Borges Sociedade de Advogados, encontra-se penhorado para garantir dívida no valor de R\$ 146.481,64.

- Em 08.05.2014, R.6 – Kouzo Miyagushi e sua esposa, venderam o imóvel desta matrícula para Reinaldo Yoshinaga Watanabe.

- Em 03.09.2015, R.7 – Penhora, lavrada pelo 5º Tabelião de Notas, que D1000 Plásticos e Embalagens e outros em face de Veiga e Martins Sociedade de Advogados.

Em 31.10.2023, pesquisa na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo/SP, constam débitos dos exercícios 2020/2023, no valor R\$ 6.229,50.

- Débito exequendo apontado às fls., 188/192, para Setembro/2023, valor de R\$ 241.851,30.

**Comissão do leiloeiro:** 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (art. 7º da resolução 236/2016 do CNJ, e art. 884 parágrafo único do CPC), conforme determinação judicial de fls., 211, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme Provimento CSM 2319/15, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente ao leiloeiro e à vista no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, mediante depósito no Banco Itaú, Agência 0593, Conta Corrente 15015-4 em nome de Rogerio Rodrigues Silva Leiloeiro, CNPJ nº 35.411.302/0001-37.

**Do Pagamento:** O arrematante terá o prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão para efetuar o depósito judicial do lance em favor do Juízo responsável, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, art. 901, par. 1º do CPC. Caso não seja efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais, art. 897 CPC e art. 884, inciso IV do CPC.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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, á custa do exequente. art. 892, par. 1º do CPC.

**Da Adjudicação:** Caso o exequente venha a adjudicar o(s) bem(ns) ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro sobre o valor da avaliação;  
**Meação** - Nos termos do Art. 843, do CPC, 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. É reservada ao coproprietário

ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**Débitos, Hipoteca e Concurso de Credores:** Nos termos do (art. 908, par. 1º do CPC, art. 1.345 CC) c/c (art. 130, caput e par. único do Código Tributário Nacional), os débitos que recaem sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência. Portanto, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus.

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remição ou acordo celebrado pelas partes, após a realização da alienação, (art.7º, par. 3º da Resolução 236/2016 do CNJ, o(s) réu(s)/executado(s) ressarcirá(ão) este leiloeiro, na forma prevista no art. 7º caput, da Resolução 236/2016 do CNJ), ou seja, 5% sobre o valor da arrematação.

**Obrigações e débitos:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), (caráter “AD CORPUS”), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital – CSM/TJSP e art. 18 da resolução 236/2016 - CNJ.

Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel, se ocupado estiver, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, exceto, aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do art. 130, parágrafo único do CTN e art. 29 da resolução 236/2016).

**Intimações:** Ficam as partes, (exequente(s), executado(s), espólio, herdeiros inventariante, terceiros interessados, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), seus cônjuges se casados forem, credor(es) tributário(s), titular de domínio, na pessoa de seu representante(s) legal(is), compromissário(s) vendedor(es), se for o caso, prefeitura, caixa econômica federal e demais órgãos públicos e quaisquer outros interessados da realização deste certame, INTIMADOS das designações deste leilão, caso não seja(m) localizados(a)(s) para a intimação pessoal, das datas do leilão, por meio do próprio edital, suprida assim a exigência contida no art. 889, inciso I à VIII e parágrafo único, do CPC.

**Ônus Hipotecários e Tributários:** A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), exceto **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem

expropriado. Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza “propter rem”, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do CPC ). Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante. **Conforme determinação de V.Exa., às fls., 576, “Quanto aos débitos tributários, caso o valor da venda não seja suficiente para pagamento de tais débitos após dedução do crédito do condomínio autor, serão eles de responsabilidade do arrematante.”**

**Da fraude:** Aquele que, tentar fraudar, impedir, perturbar a arrematação judicial, além da reparação prevista nos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do Código Penal Brasileiro; procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, ou oferecimento de vantagem constitui crime art. 359, do Código de Penal Brasileiro; suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, par. 6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

Dos autos não constam recursos pendentes de julgamento em outra instância.

O edital será publicado e afixado na forma da lei, em rede mundial de computadores e no website da Companhia Nacional de Leilões - [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br) - nos termos do art. 887, § 1º e 2º do CPC, inclusive fotos do interior do imóvel, (art.16 parágrafo único da resolução 236/2016) e demais documentos.

**Dúvidas e Esclarecimentos:** Pessoalmente, perante o Ofício onde estiver tramitando a Ação, ou pela Central de atendimento, telefones (11) 982338629 - (11) 29772020 e/ou e-mail: [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br). Para participar acesse [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br).

São Paulo, 06 de Novembro de 2023

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

**Dr. Rodrigo Gorga Campos**  
Juiz de Direito