

**03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE DA COMARCA DA CIDADE DE SÃO PAULO/SP**

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

<b>AÇÃO:</b>	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
<b>PROCESSO N°:</b>	0002121-42.2021.8.26.0009
<b>EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES) :</b>	SANDRA BELTRAO BARCELOS, CPF: 856.067.907-34
<b>EXECUTADO (S) /RÉU (S) :</b>	MARCIO MORISHIGUE ARAKAKI, CPF: 768.891.228-87
<b>CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S) :</b>	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 881, § 1º, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Hugo Leonardo A. Cunha, JUCESP n° 870 através do site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) :**

**Lote Único - Direitos** - Matrícula n° 11.798 do 6° CRI de São Paulo/SP - Os Direitos oriundos da promessa de venda e compra - Um terreno situado no 26° subdistrito - Vila Prudente, medindo 6,00m de frente para a Rua Um, 18,40m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno; 18,50m também da frente aos fundos do lado esquerdo; tendo nos fundos a largura de 6,00m, com a área de 111,00m². **Contribuinte**

nº 117.384.0063-7. **Obs**<sup>1</sup>: Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.

**Obs**<sup>2</sup>: Conforme fls. 334, consta informação de que a promitente vendedora faleceu há mais de 20 anos e não deixou bens a inventariar, bem como que os direitos sobre a promessa de compra e venda estão prescritos nos termos da lei



#### ÔNUS :

AV-2. Para constar que no terreno foi construída uma casa. AV-3. Para constar que a Rua Um atualmente denomina-se Rua Vitautas Losinskas. AV-6. Para constar que o atual número do imóvel é 362.



#### DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S. :

Conforme pesquisa realizada em 22 de julho de 2025, sobre o imóvel pesavam débitos de IPTU no valor de R\$ 24.636,00 relativos aos exercícios de 2010/2013, além R\$ 851,43 em relação ao exercício 2025 (atual), que serão devidamente atualizados.



#### DEPOSITÁRIO(S) :

Marcio Morishigue Arakaki



#### INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO :

Conforme laudo de avaliação de fls. 240/305, o imóvel se encontra na Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Jardim Ana Rosa, São Paulo/SP. A residência é composta por 03 (três) pavimentos, sendo o pavimento térreo composto por garagem, sala, cozinha, dormitórios, sala de jantar, banheiros, lavanderia e quintal, o 1º pavimento contem sala, cozinha, dormitórios, banheiro, lavanderia e o 2º pavimento é composto por área coberta, cômodo e área da churrasqueira.



**DA AVALIAÇÃO:**

R\$ 797.400,00 (11/2023)



**VALOR ATUALIZADO:**

R\$ 864.000,00 (07/2025), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.)



**DATA DOS LEILÕES:**

**1º Leilão:** Início no dia **26/08/2025 às 15:00hs** e se encerrará dia **29/08/2025 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2ª Leilão.

**2º Leilão:** Início no dia **29/08/2025 às 15:01hs** e se encerrará no dia **19/09/2025 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão).



**CONDIÇÕES DE VENDA:**

A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre

o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



#### DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:

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, mediante providência do interessado. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.**

**Observação:** cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



#### QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:

Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



#### PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:

O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do

encerramento do leilão, através de Guia de Depósito em favor do juízo (arrematação) e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC) ou nos termos do Art. 895, CPC caso não haja lance para pagamento à vista, sujeitas à apreciação pelo MM. Juízo da causa.



#### PROPOSTA PARCELAMENTO:

O interessado deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro. Propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas, por escrito, até o dia e horário de encerramento do leilão previsto neste Edital, e enviadas exclusivamente para o e-mail: [imoveis@cunhaleiloeiro.com.br](mailto:imoveis@cunhaleiloeiro.com.br), mediante preenchimento e assinatura de formulário próprio fornecido através do site do Leiloeiro. **Não serão aceitas propostas enviadas após o encerramento do leilão.** A proposta deve conter valor total, sinal mínimo de 25% (à vista) e saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas, conforme art. 895 do CPC e demais condições deste edital. Ciente os interessados que Lances à vista devem ser ofertados exclusivamente pelo site, via plataforma de lances, durante o leilão. Nos termos do Art. 895, § 7º do CPC, o lance à vista é soberano, sobre as propostas para pagamento parcelado. Caso não haja lance à vista registrado na plataforma, **todas as propostas** parceladas recebidas, por escrito, até o horário do encerramento do Leilão serão protocolizadas nos autos para apreciação e definição do MM. Juízo da mais vantajosa. O envio de proposta para aquisição do bem em prestações não suspende o leilão, nem garante direito à arrematação.



#### DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).



### PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



### PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

Os interessados deverão se cadastrar no site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a)P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b)P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.



### INTIMAÇÃO:

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o), subscrevi.

\_\_\_\_\_  
**PRISCILLA MIDORI MAIZATO**  
**JUÍZA DE DIREITO**