

3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Claudette Simões Ishimoto** (CPF 342.137.898-37), **Eliane Mithie Simões Ishimoto Okyama** (CPF 252.765.278-65), **Nelson Isao Okyama** (CPF 119.845.478-44), **Tatiane Mitiko Simões Ishimoto Silva** (CPF 312.832.138-85) e **Wander Silvano da Silva** (CPF 074.155.588-39), bem como o titular de domínio **Mário Ramos de Freitas**, nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença**, requerida por **Rosemeire Myeko Simões Ishimoto**. Processo nº **0021231-48.2021.8.26.0002**.

O Dr. **Claudio Salvetti D'Angelo**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **10/11/23**, às **15h00** e se encerrará no dia **13/11/23** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **13/11/23**, às **15h01** e se encerrará no dia **04/12/23**, às **15h00**.

Do Condutor do Leilão – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 17 do provimento CSM 1625/09.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Lote I – A) Um imóvel constituído pelo lote nº 7 com a área de 4,45,00 hectares de 44.500m², localizado no Bairro do Ribeirão Grande ou Sarapuí, em zona rural, município e comarca de Piedade/SP, dividido pela forma seguinte: principia em uma marco na beira do arroio e desce por este dividindo com Oikawa – japonês passando por uma barrinha, até outro marco faz ângulo à direita e segue com o rumo de N 56°21'E 315m, dividindo com o lote nº 6 de José Rodrigues Fernandes, até o outro marco; faz ângulo à direita e segue rumo S 3°E 272m, dividindo com o lote nº 3 de Joaquim Fernandes Rodrigues, até o marco onde principiou. Imóvel objeto da transcrição nº 20.269 do Registro de Imóveis de Piedade/SP.

B) Um imóvel constituído pelo lote nº 6, com a área de 4,45,00 hectares ou 44.500m², localizado no Bairro do Ribeirão Grande ou Sarapuí, em zona rural, município e comarca de piedade/SP, dividindo pelo modo seguinte: principia em um marco na beira do arroio e desce por este passando por um lageadinho e dividindo com o herdeiro de Antonio Silva Soares, até outro marco; faz ângulo à direita e segue com rumo de N 66° E 407m, dividindo com o lote nº 5 de Raymundo Vieira Pinto, até outro marco; faz ângulo à direita e segue com o rumo de S 3° E 119m, dividindo com o lote nº 3 de Joaquim Fernandes Rodrigues, até outro marco; faz ângulo à direita e segue com o rumo de s 56°21' W 315m, dividindo com o lote nº 7 Silvio Fernandes Rodrigues, até o marco onde principiou. Imóvel objeto da transcrição nº 20.271 do Registro de Imóveis de Piedade/SP.

Os imóveis acima transcritos encontram-se cadastrados perante o INCRA em um único Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, sob denominação “Sítio Ishimoto”, código 637.041.029.483-8 e no NIRF nº 3.960.422-5.

Segundo o laudo de avaliação, os imóveis são contíguos, sem delimitação de divisas, perfazendo um todo unificado, com sinais de que essa configuração esteja consolidada há mais de trinta anos. Os imóveis têm frente para uma estrada sem codificação e são ocupados, primordialmente, por plantio de milho. Há uma construção de alvenaria com aproximadamente 60,00m², cercada por um quintal com um breve pomar, situado aos fundos do imóvel. Localizado na Estrada de Piedade a Pilar do Sul, S/N, Ribeirão Grande em Piedade/SP.

Dos Ônus – Nada consta.

Da Avaliação – (abril/2023) – R\$ 724.000,00 que atualizada até agosto/2023 perfaz R\$ 729.070,20. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote II - Direitos de compromissário comprador sobre uma casa, em um lote de terreno sob nº 14-A da quadra M do loteamento denominado Jardim Gysmar em Capão Redondo, em São Paulo – Capital, medindo 9,50m de frente para a Alameda Comendador Antunes dos Santos, 21,00m de ambos os lados confinando com os lotes 13-B e 14-B, e nos fundos mede 7,50m, confinando com o lote 5-B, formando a área de 178,50m². Imóvel objeto da transcrição imobiliária nº 226.153 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP com Inscrição Municipal sob o nº 166.258.0010-3.

Segundo o laudo de avaliação o imóvel encontra-se à Rua Comendador Antunes dos Santos, nº 329, Capão Redondo – São Paulo/SP. Sobre o terreno estão construídas duas residências. Uma casa nos fundos constituída por sala, cozinha, área de serviço, dois quartos e banheiro; e uma casa na frente constituída por sala, cozinha, quatro quartos, área de serviço, dois banheiros, varanda fechada e garagem.

Dos Ônus – Conforme Sentença expedida às fls. 208/212 do processo principal 1005184-21.2017.8.26.0002, o arrematante deverá respeitar o Direito de Moradia de Claudette Simões Ishimoto.

Da Avaliação – (junho/2022) – R\$327.000,00 que atualizada até agosto/2023 perfaz R\$ 338.589,76. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os imóveis serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam os Executados, eventuais cônjuges, o titular de domínio e demais interessados intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. São Paulo, 04/09/2023.

Claudio Salvetti D'Angelo
Juiz de Direito