4ª Vara Cível do Foro Regional Santana da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Leandra Carbonari Bolsoni** (CPF 251.393.598-55), **Viemte Nilson Martins Junior** (CPF 032.302.668-03), **Alcides Valera Roman** (CPF 205.640.158-49), **Denise Aparecida Valera** (CPF 063.946.828-45), **Evandir Aparecida Valera** (CPF 099.774.368-94), **Christiane Raquel Jovine Moraes Valera** (CPF 173.164.078-16) e **Cristiane Aparecida Valera de Souza** (CPF 254.554.888-05), nos autos da **Ação de Despejo por Falta de Pagamento** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Roberto Yoshikazu Iseri**. Processo nº **0145950-96.2007.8.26.0001**.

O Dr. **Adevanir Carlos Moreira da Silveira**, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional Santana 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 **16/03/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **19/03/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **19/03/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **08/04/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

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

Do Valor – No 1° Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2° Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta 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 preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta 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 restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor

do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

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 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens –

I) Um terreno constituído do lote nº 26 da quadra nº 2, da Vila Indepêndencia no 18º Subdistrito-Ipiranga, na quadra formada pela rua Anny, rua Carlos Mauro, rua Existente sem denominação, rua Joaquim Maria e Rua Araunás, medindo 9,20m de frente para a rua Anny, tendo nos fundos, pelo lado direito de quem de dentro do imóvel olha para a via pública, 33,20m confrontando com o lote nº 25, pelo lado esquerdo, também da frente aos fundos, mede 34,00m., onde confronta com terreno de Raul de Araujo Diederichsen, encerrando a área de 267,20m2, tendo a sua lateral esquerda, distante 238,20m do inicio do canto chanfrado situado na confluência da rua Anny com a Praça Leão Tolstoi. Imóvel objeto da matricula 25.516 do 6º CRI de São Paulo/SP com Inscrição Municipal sob o nº 050.179.0033-0.

Segundo laudo de avaliação de fls. 719/794 e 883/887 o imóvel está localizado à Rua Anny, 304, Vila Independência – São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio de uso misto de dois pavimentos com 400,00m² de área construída.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.8 (27/11/2019) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (abril/2022) – R$1.185.000,00 que atualizada até dezembro/2025 perfaz R$1.374.425,51. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II) O lote de terreno sob nº 28 da quadra nº 02 da Vila Independência no 18º Subdistrito-Ipiranga, medindo 9,20m de frente para a rua Anny, por 31,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, 32,00m do lado esquerdo, também da frente aos fundos tendo nos fundos a largura de 7,00m, encerrando a área de 253,50m2, confrontando por ambos os lados e fundos com propriedade de Raul Araujo Diederichsen, descrito terreno tem sua lateral distante 206,40m, do início do canto chanfrado situado na confluência da Rua Anny com a Praça Leão Toletei. Imóvel objeto da matricula 54.856 do 6º CRI de São Paulo/SP com Inscrição Municipal sob o nº 050.179.0035-7.

Consta na Av.5 (28/04/1987) que o imóvel objeto desta matricula atualmente confronta de um lado com o imóvel nº 268 e de outro lado com o de nº 284 da Rua Anny, e nos fundos com espólio de Raul de Araujo Diederichsen. Consta na Av.7 (21/05/1987) verificou-se que o imóvel objeto desta matricula tem sua lateral direita distante 206,40m do início do canto chanfrado situado na confluência da Rua Anny com a Praça Leão Tolstoi e não como constou.

Segundo laudo de avaliação de fls. 719/794/ e 883/887 o imóvel está localizado à Rua Anny, nº 274, Vila Independência – São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio comercial com 340,00m² de área construída.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.11 (27/11/2019) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (abril/2022) – R$1.200.536,32 que atualizada até dezembro/2025 perfaz R$1.392.445,35. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam os Executados e demais credores 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, 30 de dezembro de 2025.

Adevanir Carlos Moreira da Silveira
Juiz de Direito