

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Atibaia/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Leonardo I Sen Chen** (CPF 231.077.648-33), bem como dos coproprietários **Carlos Alberto I Sen Chen** (CPF 899.488.808-34), **Cláudio Roberto I Sen Chen** (CPF 012.850.468-46) sua cônjuge **Lizandra Chen** (CPF 177.969.488-16) e **Natalia Genaro I Sen Chen** (CPF 231.077.678-59) e da **Receita Federal do Brasil**, nos autos da **Ação de Indenização por Danos Morais** requerida por **Banco do Brasil S/A**. Processo nº **0002608-21.2023.8.26.0048**.

O Dr. **Jose Augusto Nardy Marzagao**, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Atibaia/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 **13/10/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **16/10/26** 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 **16/10/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **06/11/26**, 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 plataforma 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 94% (noventa e quatro 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 § 7º 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 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.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

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 nº 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 remissão 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.

Bem – Um prédio residencial e seu respectivo terreno, à Rua Tosca nº 342 a 8,00 metros da Servidão de Passagem, no 22º Subdistrito-Tucuri, medindo o terreno, 8,00 metros de frente para a Rua Tosca, por 20,00 metros, da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente encerrando a área de 160,00 metros quadrados, confinando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua com o terreno de Manoel dos Santos, do lado esquerdo e fundos com terreno de Maria da Conceição Francisco. Imóvel objeto da matrícula 10.499 do 15º CRI de São Paulo/SP e com Cadastro Municipal sob o nº 066.343.0062-3.

Segundo auto de avaliação de fls. 315/323 trata-se de um terreno com área total de 160,00 m² e área construída de 116,00 m². O imóvel está localizado à Rua Tosca, nº 342, Tucuruvi, São Paulo/SP.

Ônus da Matrícula – Consta no R.12 (15/08/2017) arrolamento de bens e direitos do contribuinte Claudio Roberto I Sem Chen. Consta na Av.16 (09/10/2023) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00119887520225150140 da Vara do Trabalho de Atibaia/SP. Consta na Av.17 (30/10/2023) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00103605120225150140 da Vara do Trabalho de Atibaia/SP. Consta na Av.18 (09/11/2023) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00116535620225150140 da Vara do Trabalho de Atibaia/SP. Consta na Av.19 (17/11/2023) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00116137420225150140 da Vara do Trabalho de Atibaia/SP. Consta na Av.20 (21/11/2023) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00116561120225150140 da Vara do Trabalho de Atibaia/SP. Consta na Av.21 (13/12/2023) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00100850520225150140 da Vara do Trabalho de Atibaia/SP. Consta na Av.22 (15/02/2024) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00114430520225150140 da Vara do Trabalho de Atibaia/SP. Consta na Av.23 (22/03/2024) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00107569120235150140 da Vara do Trabalho de Atibaia/SP. Consta na Av.24 (26/06/2024) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00111451320225150140 da Vara do Trabalho de Atibaia/SP. Consta na Av.25 (15/07/2024) prenotação em favor de Gold Land Brasil Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., nos autos do processo nº 1005529-96.2024.8.26.0048 da 1ª Vara do Trabalho do Foro de Atibaia/SP. Consta na Av. 27 (19/09/2024) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00107009220225150140 da Vara do Trabalho de Atibaia/SP. Consta na Av. 28 (07/11/2024) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00123720420235150140 da Vara do Trabalho de Atibaia/SP. Consta na Av. 29 (19/11/2024) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00123738620235150140 da Vara do Trabalho de Atibaia/SP. Consta na Av. 30 (13/12/2024) penhora em favor de Saci Comércio de Tintas Ltda., nos autos do processo nº 100777-81.2022.8.26.0048 da 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Atibaia/SP. Consta na Av. 31 (19/12/2024) penhora em favor de Atilux Materiais Elétricos, Construção e

Ferragens Ltda., nos autos do processo nº 1010034-04.2022.8.26.0481 do Juizado Especial Cível do Foro Central da Comarca de Atibaia/SP. Consta na Av. 32 (25/08/2024) a penhora exequenda. Consta na Av. 33 (27/08/2025) penhora em favor de Odair José da Silva, nos autos do processo nº 0010085-05.2022.5.15.0140 da Vara do Trabalho de Atibaia/SP.

Avaliação do bem – (abril/2026) – R\$449.566,00 que atualizada até agosto/2026 perfaz R\$458.525.34. 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 o Executado, os coproprietários, a cônjuge, a Receita Federal do Brasil 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.

Atibaia, 18 de agosto de 2026.

Jose Augusto Nardy Marzagao
Juiz de Direito