

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: PAULO EDUARDO DE ALMEIDA CHAVES MARSIGLIA
PROCESSO N.º: [0001346-80.2001.8.26.0606](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA CÍVEL: 2ª Vara Cível
COMARCA: Suzano do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: CONDOMINIO SUZANO PLAZA SHOPPING (CNPJ/MF 03.047.618/0001-03) por meio de seu representante legal;

EXECUTADO: (ESPÓLIO) JORGE KAZUO MAEKAWA (CPF/MF 514.688.758-68) por meio de seus representantes legais;

INTERESSADOS: DORALICE DA CUNHA MARQUES (CPF/MF 381.963.798-20). CARLOS FARIA MARQUES (CPF/MF 106.756.638-49). MIRIAN HIDEKO ISHI MAEKAVA (CPF/MF 006.822.358-73). JACKSON HENRIQUE MAEKAVA (CPF/MF 276.354.008-27). GEORGIA SONOE MAEKAVA (CPF/MF 354.098.698-77). PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: OS DIREITOS DE 01 (UMA) UNIDADE DESIGNADA LOJA N.º 17, LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO DO SUZANO PLAZA SHOPPING, Situado à Rua General Francisco Glicério, N.º 1.150, no perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano, SP, com entrada no pavimento térreo, constituída de salão destinado à comercialização, e mezanino que abriga depósito e banheiro, confronta pela frente com a galeria de acesso e circulação localizada do lado direito de quem da Rua Sete de Setembro entre no imóvel, do lado direito de quem da galeria olha para a loja confronta com o sanitário feminino, do lado esquerdo confronta com a loja n.º 16 e nos fundos confronta com parte do lote n.º 04 de propriedade de Francisco Pandolfi. Contém a área privativa de 41,580 metros quadrados, que lhe corresponde nas áreas de uso comum uma parte ideal de 21,170 metros quadrados, totalizando a área construída de 62,750 metros quadrados e no terreno uma área ideal de 23,535 metros quadrados ou fração de 2,615%. **CADASTRO MUNICIPAL:** 21.03.99. **MATRÍCULA N.º 46.139 DO 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUZANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de uma loja com entrada no pavimento térreo, constituída de salão destinado à comercialização, e mezanino que abriga depósito e banheiro. Possui área privativa de 41,580m² e área comum de 21,170m², totalizando 62,750m².

LOCALIZAÇÃO: Rua do General Francisco Glicério, 1.150, Loja 17, Suzano/SP, 08674-002.

DEPOSITÁRIO: JORGE KAZUO MAEKAWA (CPF/MF 514.688.758-68).

ONUS: Consta nas fls. 287 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO **NÃO IDENTIFICAMOS DÉBITOS FISCAIS** até a presente data 23 de outubro de 2024. Não foi possível a consulta de débitos condominiais junto a unidade leiloadada. Havendo saldo devedor remanescente superior à arrematação, será de responsabilidade do arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º do CPC. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal

Regional do Trabalho da 2ª Região, até 22/10/2024, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 22/10/2024, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 23/10/2024, **NÃO CONSTA** no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 87.463,61 (oitenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e três reais e sessenta e um centavos) em outubro de 2021 (fls. 808-809).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil). 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).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU 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 Código de Processo Civil).

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AVALIAÇÃO: **R\$ 271.503,21 (duzentos e setenta e um mil, quinhentos e três reais e vinte e um centavos)** em outubro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DATAS: **1º LEILÃO em 23/12/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 26/12/2024;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 16/01/2025 a partir das 15:00 horas, correspondente à 80% (oitenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.com.br.
LEILOEIRO: CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital

de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. 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 ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PARCELAMENTO:

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Suzano, 23 de outubro de 2024.

PAULO EDUARDO DE ALMEIDA CHAVES MARSIGLIA

Juiz de Direito