



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE SUZANO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos quitados do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **LINCOLN ISSAMU NISHIOKA (CPF/ME Nº 167.779.448-85)**; e o proprietário tabular: **SUZIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/ME Nº 56.850.183/0001-99)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Roberto Dallan, da 1ª Vara Cível – Foro de Suzano, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORIENTE I (CNPJ/ME Nº 04.497.631/0001-19)** em face de **LINCOLN ISSAMU NISHIOKA (CPF/ME Nº 167.779.448-85)**, nos autos do **Processo nº 0005635-85.2003.8.26.0606**, e foi designada a venda dos direitos quitados do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Professor José Medina, nº 89, apartamento nº 54, Bairro Jardim Japão, Suzano/SP, CEP: 08674-400 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 54 – B, situado no 5º andar do Bloco 2, localizado no Condomínio Edifício Oriente I, na Rua Professor José Medina, nº 89, perímetro urbano de Suzano – SP, assim descrito e caracterizado: no sentindo de quem olhar para a porta de entrada do apartamento, posicionando-se no hall de circulação comum do respectivo andar onde se localiza, pela frente confronta com o hall de circulação comum, com os elevadores e com o espaço aéreo sobre área descoberta externa do pavimento térreo, pelo lado direito com espaço aéreo sobre área descoberta externa do pavimento térreo, pelo lado esquerdo com apartamento de final 3-B do respectivo pavimento e ainda pela lateral da varanda, com espaço aéreo sobre área descoberta externa do pavimento térreo, pelos fundos com espaço aéreo sobre área descoberta externa do pavimento térreo, contendo a área privativa de construção de 71,11000 metros quadrados, área comum correspondente de 6,8867 metros quadrados, área total construída de 77,9967 metros quadrados, fração ideal sobre coisas comuns de 1,136363%, área de terreno correspondente de 36,818161 metros quadrados, estando vinculado ao referido apartamento a vaga de garagem de nº 55.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	21.036.105.066	
Matrícula Imobiliária nº	59.672	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP

OBS 01: O imóvel é composto por sala de 02 (dois) ambientes, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha com área de serviço conjugada e 01 (uma) vaga de garagem (Laudo de Avaliação às fls. 424/435).

OBS 02: Foi celebrado um contrato de venda e compra entre a proprietária tabular Suzipa Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda e o Sr. Juarez Sérgio Martins Cajaiba (antigo possuidor), que foi transferido ao Executado através do contrato de Cessão de Direitos e Obrigações, que se encontra devidamente quitado pela proprietária tabular, conforme fls. 491/505.



OBS 03: Foram penhorados os direitos do imóvel (Decisão de fls. 550), tendo em vista que os contratos celebrados à título de transação se encontram pendentes de registro na Matrícula Imobiliária. Sendo que eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 04: A penhora deferida às fls. 550 se encontra pendente de registro na Matrícula Imobiliária.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 216.000,00 (Jan/2015 – Laudo de Avaliação às fls. 424/435 – Homologação às fls. 544).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 347.702,63 (Jan/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 22.330,61 (Dez/2022) – R\$ 21.585,79 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 744,82 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022) – fls. 584/587. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 318.315,06 de Débitos Condominiais e R\$ 59.977,99 de Honorários Advocatícios (Jan/2023).

02 - A 1ª praça terá início em **09 de maio de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 12 de maio de 2023, às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 12 de maio de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 01 de junho de 2023, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único e artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).



05 - 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

15 – Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (artigo 889, Parágrafo Único, CPC e decisão de fls. 600). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 20 de março de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. PAULO ROBERTO DALLAN
JUIZ DE DIREITO