

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, Comarca de São Paulo - SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **LUIZ HIROYUKI MAEDA** (CPF 006.237.528-83), **MARIA SOARES MAEDA** (CPF 030.389.768-65), do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.** (CNPJ 60.746.948/0001-12), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXECUÇÃO**, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, Comarca de São Paulo - SP, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARTHENON (CNPJ 04.904.219/0001-76)** em face de **LUIZ HIROYUKI MAEDA e outra - processo nº 1009184-95.2016.8.26.0003**.

O Dr. **MÁRCIO LUIGI TEIXEIRA PINTO**, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem 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 IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR, tendo o 1º Leilão início no dia **22/07/2024** às 14h00, e se encerrará dia **25/07/2024** às 14h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia **25/07/2024** às 14h01, e se encerrará no dia **15/08/2024** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Porém, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito judicial. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

RELAÇÃO DO BEM – Direitos sobre o apartamento tipo nº 71, localizado no 7º pavimento do Edifício Parthenon, situado na Rua Carlos Thiago Pereira nº 915, Jardim da Saúde, na Saúde - 21º Subdistrito. Um apartamento com área privativa de 226,36m², área comum de 118,33m², área total edificada de 344,69m² e a fração ideal de 6,1548%, correspondendo-lhe o direito de uso da vaga nº G1, para estacionamento de 01 automóvel de passeio, da garagem situada no

subsolo, estando a manobra de veículos sujeita à utilização de manobrista. Contribuinte nº 048.395.0086-1, objeto da matrícula nº 176.507 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP. Conforme laudo de avaliação (fls. 379/467), a vaga denominada G1, trata-se de uma vaga que comporta 04 vagas de veículos. **Valor da Avaliação: R\$ 1.655.000,00 (março/2022).** **Valor da Avaliação atualizado até maio de 2024: R\$ 1.823.112,75 (um milhão, oitocentos e vinte e três mil, cento e doze reais e setenta e cinco centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.1 e Av.2, alienação fiduciária a favor do Banco Bradesco S/A; Conforme Av.3, indisponibilidade do bem nos autos nº 0002467-61.2015.5.02.0028, solicitado pelo Juízo da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo – TST 2ª Região; Conforme Av.4, indisponibilidade do bem nos autos nº 0100335-43.2017.5.01.0013, solicitado pelo Juízo da 4ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro/RJ - TRT 1ª Região; Conforme Av.5, penhora nos autos da Execução Civil, processo 0008775-44.2013.8.26.0003, em trâmite perante o 5º Ofício Cível do Foro Regional III – Jabaquara/SP, movida por Banco Santander (Brasil) S/A em face de Systemplan Sistemas Projetos e Comércio Ltda e Luiz Hiroyuki Maeda; Conforme Av.6, penhora nos autos da Execução Trabalhista, processo 0011434-85.2014.5.15.0152, em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Hortolândia/SP - TRT 15ª Região, movida por Ariel Pereira Lima em face de Luiz Hiroyuki Maeda e Maria Soares Maeda; Conforme Av.7 e Av.9, indisponibilidade do bem nos autos nº 01489201011303005, solicitado pelo Juízo da 34ª Vara do Trabalho da Comarca de Belo Horizonte/MG - TRT 3ª Região; Conforme Av.10, arrolamento do bem em nome do sujeito passivo Luiz Hiroyuki Maeda, expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em Santos/SP, processo 10855.723861/2018-01; Conforme Av.11, indisponibilidade do bem nos autos nº 0010108-51.2015.5.03.0003, solicitado pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Belo Horizonte/MG - TRT 3ª Região; Conforme Av.12, indisponibilidade do bem nos autos nº 0010966-53.2015.5.15.0131, solicitado pelo Juízo da 12ª Vara do Trabalho de Campinas/SP - TRT 15ª Região; Conforme Av.13, indisponibilidade do bem nos autos nº 1000023-38.2015.5.02.0028, solicitado pelo Juízo da 28ª Vara do Trabalho de desta Capital - TRT 2ª Região; Conforme Av.14 e Av.19, indisponibilidade do bem nos autos nº 1001382-94.2016.5.02.0090, solicitado pelo Juízo da 90ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região; Conforme Av.15, indisponibilidade do bem nos autos nº 0002418-06.2015.5.02.0065, solicitado pelo Juízo da 65ª Vara do Trabalho desta Capital; Conforme Av.16, indisponibilidade do bem nos autos nº 1001083-33.2016.5.02.0021, solicitado pelo Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução - TRT 2ª Região; Conforme Av.17, indisponibilidade do bem nos autos nº 1000787-85.2017.5.02.0082, solicitado pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP; Conforme Av.18, indisponibilidade do bem nos autos nº 1000123-67.2018.5.02.0713, solicitado pelo Juízo da 13ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região; Conforme Av.20, indisponibilidade do bem nos autos nº 0001821-64.2012.5.02.0090, solicitado pelo Juízo da 90ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região; Conforme Av.21, indisponibilidade do bem nos autos nº 0002425-24.2015.5.02.0024, solicitado pelo Juízo da 24ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região; Conforme Av.22, indisponibilidade do bem nos autos nº 0010522-37.2016.5.15.0114, solicitado pelo Juízo da 7ª Vara do Trabalho de Campinas/SP - TRT 15ª Região; Conforme Av.23, indisponibilidade do bem nos autos nº 0100322-71.2016.5.01.0080, solicitado pelo Juízo da 80ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ - TRT 1ª Região; Conforme Av.24, indisponibilidade do bem nos autos nº 0010955-66.2013.5.01.0007, solicitado pelo Juízo

da 7ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro/RJ - TRT 1ª Região; Conforme Av.26, indisponibilidade do bem nos autos nº 0002377-90.2015.5.02.0048, solicitado pelo Juízo da 48ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região; Conforme Av.27, indisponibilidade do bem nos autos nº 0001821-64.2012.5.02.0090, solicitado pelo Juízo da 90ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região, e; Conforme Av.28, penhora de 50% dos direitos sobre o imóvel em favor de Luiz Hiroyuki Maeda, perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, processo nº 0009352-41.2021.8.26.0003, ação de Execução.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 249.425,95 até 17.05.2024. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 15.099,87 até 17.05.2024.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 685.947,26 em maio de 2024.

OBSERVAÇÃO: Valor devido ao credor fiduciário Banco Bradesco S/A: R\$ 1.253.338,59 (até 23/02/2022).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 2º andar, Conjunto B - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo/SP, tel: (11) 2149-2249, (11) 3241-4847, ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 29 de maio de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

MÁRCIO LUIGI TEIXEIRA PINTO

Juiz de Direito