



4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **OSVALDO INGÁCIO (CPF/MF Nº 388.691.538-78)**, **MIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO S/C LTDA (CNPJ/MF Nº 12.418.128/0001-59)** e **ESPÓLIO DE PAULO NORIYUKI SAKAMOTO (CPF/MF Nº 023.167.048-67)** na pessoa de **LUCIANA AYAKO SAKAMOTO (CPF/MF Nº 305.426.908-61)** e **ELIANA MIDORI SAKAMOTO (CPF/MF Nº 353.284.098-76)**; dos coproprietários: **RICARDO MASSANORI SAKAMOTO (CPF/MF Nº 315.344.468-42)** e **LEONARDO YOSHIHARU SAKAMOTO (CPF/MF Nº 398.498.468-52)** e seu cônjuge **WILIANA LIMA SAKAMOTO (CPF/MF Nº 056.871.425-33)**; bem como os credores: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRITIMA MIRIM (CNPJ/MF Nº 46.523.288/0001-80)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Alberto Gibin Villela, da 4ª Vara Cível – Foro Regional VIII – Tatuapé, 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 Nulidade de Ato Jurídico e Rescisão de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Cessão de Direito de Posse, Obrigações e Outras Avenças Sobre Bem Imóvel c/c Reparação de Danos Materiais e Morais em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **REGIANE MARIA MODOLO (CPF/MF Nº 146.210.048-16)** em face de **OSVALDO INGÁCIO (CPF/MF Nº 388.691.538-78)**, **ESPÓLIO DE PAULO NORIYUKI SAKAMOTO (CPF/MF Nº 023.167.048-67)** na pessoa de **LUCIANA AYAKO SAKAMOTO (CPF/MF Nº 305.426.908-61)** e **ELIANA MIDORI SAKAMOTO (CPF/MF Nº 353.284.098-76)**, nos autos do **Cumprimento de Sentença nº 0005575-72.2017.8.26.0008** (Processo Principal nº 1005474-58.2016.8.26.0006), e foi designada a venda dos bens descritos 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 – BENS: **IMÓVEIS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Estrada Municipal, esquina com a Rua Vinte e Dois, Lote 03, Quadra 23, Chácara Nirvana, bairro Santa Catarina, Biritima Mirim/SP – CEP: 08940-000 - **DESCRIÇÃO DO TERRENO:** Um terreno, situado no perímetro urbano do distrito e município de Biritiba Mirim, composto pelo lote nº 03 (três), da quadra nº 23 (vinte e três), do loteamento denominado Chácara Nirvana, Bairro da Santa Catarina, assim descrito uma área total de 2.333,41 m² mede 20,61m de frente para a confluência entre a Rua Vinte e dois e a Estrada Municipal, em curva com raio de 108,17 e 5,51m de frente para Estrada Municipal, 76,28m onde confronta com o lote nº 02, 76,34m onde confronta com a Vela quatro e 30,00m no fundo onde confronta com o lote 04 (quatro), sendo os lotes confrontantes de propriedade do proprietário.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	53224.53.55.0451.00.000	
Matrícula Imobiliária nº	28.603	2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP

ÔNUS





Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 04	30/08/2005	Penhora	Proc. nº 4673/99	Prefeitura Municipal de Biritiba Mirim
R. 05	03/01/2006	Penhora	Proc. nº 0088/04	Prefeitura Municipal de Biritiba Mirim
Av. 10	31/03/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0005575- 72.2017.8.26.0008	Regiane Maria Modolo

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 180.507,60 (Mar/2024 – Avaliação às fls. 571 – Homologação às fls. 584/586).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 180.850,56 (Mai/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Estrada Municipal, esquina com a Rua Vinte e Dois, Lote 02, Quadra 23, Chácaras Nirvana, Santa Catarina, Biritima Mirim/SP, CEP: 08940-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno, situado no perímetro urbano do distrito e município de Biritiba Mirim, composto pelo lote nº 02 (dois), da quadra nº 23 (vinte e três), do loteamento denominado Chácaras Nirvana, Bairro da Santa Catarina, e que mede 31,92m em curva com a Estrada Municipal e Rua Vinte e dois m do lado que confronta com o lote nº01, mede 65,83m, do lado que confronta com o lote nº 03 (três), mede 76,38m, e nos fundos mede 30,00m, e confronta com o lote nº 05, todos da mesma quadra e de propriedade da Cooperativa Agrícola Mista Itapeti e encerra a área de 2.145,55m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	532245355041900000	
Matrícula Imobiliária nº	33.762	2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Beneficiário/Observações
R. 03	24/03/2003	Penhora	Proc. nº 4674/99	Prefeitura Municipal de Biritiba Mirim
R. 04	25/04/2005	Penhora	Proc. nº 89/04	Prefeitura Municipal de Biritiba Mirim
Av. 05	24/03/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0005575- 72.2017.8.26.0008	Regiane Maria Modolo

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 165.465,00 (Mar/2024 – Avaliação às fls. 571 – Homologação às fls. 584/586).





VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 166.392,77 (Mai/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 12.313,12 (Out/2023 – Fls. 551). Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS. 02: O débito exequendo compreende o valor dos dois lotes.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 219.629,18 (Jan/2023 – Fls. 440).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **28 de junho de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 01 de julho de 2024 às 14 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 01 de julho de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 23 de julho de 2024, às 14 horas**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 75% 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 10 meses (Decisão de fls. 584/586). 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 – LEILOEIRO: 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](#)).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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).

12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).





14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo - SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 13 de maio de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ALBERTO GIBIN VILLELA
JUIZ DE DIREITO

