1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **PRISCILA ELAINE OKOSHI RIBEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 335.310.508-50; **bem como dos nu coproprietários LUIZ HENRIQUE OKOSHI RIBEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 402.321.648-86; e **ELAINE OKOSHI RIBEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 451.980.598-89; e **seus cônjuges, se casados forem; dos usufrutuários MARISA ELAINE OKOSHI RIBEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 066.529.028-42; e **seu marido ANDRÉ LUIZ CORREA RIBEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 295.115.688-09; e **dos interessados CONDOMINIO EDIFÍCIO VILLA LOBOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.470.498/0001-70; e **CONDOMINIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL IGLOO SANTOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 22.979.720/0001-83.

A Dra. Laura Mota Lima de Oliveira Baccin, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **ANA PAULA LACERDA SOARES** em face de **PRISCILA ELAINE OKOSHI RIBEIRO - Processo nº 0000091-18.2022.8.26.0003 (Principal nº 1009973-94.2016.8.26.0003) – Controle nº 1656/2016,** e 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 22/01/2027 às 15:30 h** e se encerrará **dia 28/01/2027 às 15:30 h**, 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 28/01/2027 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 18/02/2027 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 83,32% (oitenta e três, trinta e dois por cento por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **83,32% (oitenta e três, trinta e dois por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que

este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1°, CPC.

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 na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

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, § 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 do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ. 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.

RELAÇÃO DOS BENS: LOTE 01: NUA PROPRIEDADE DA MATRÍCULA Nº 200.189 DO 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 221, localizado no 22º andar do "Edifício Villa Lobos", situado à Rua Padre Landell de Moura, nº 243, no 27º Subdistrito Tatuapé, contendo a área real privativa de 257,76m2, na qual se acha incluída a área do depósito nº 21 do 3º subsolo, área real comum

de garagem de 39,48m2, área real de uso comum de 153,02m2, área real total de 450,26m2, a fração ideal de 3,9216% no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do condomínio, e o direito ao uso de 04 (quatro) vagas de garagem localizadas nos subsolos do edifício, com auxílio de manobrista. **Consta no R.06 desta matrícula** que o imóvel foi dado em usufruto em favor de MARISA ELAINE OKOSHI RIBEIRO e seu marido ANDRÉ LUIZ CORREA RIBEIRO. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0008082-95.2000.8.26.0268, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARISA ELAINE OKOSHI. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0128900-29.2009.5.02.0511, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARISA ELAINE OKOSHI. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda 33,33% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0281600-93.1995.5.02.0021, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARISA ELAINE OKOSHI. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0106600-38.1995.5.02.0261, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARISA ELAINE OKOSHI. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0081900-33.2009.5.02.0511, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARISA ELAINE OKOSHI. **Consta na Av.13 desta matrícula** a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 4008375-87.2026.8.26.0008, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por BANCO BRADESCO S.A contra PATRICIA ELAINE OKOSHI RIBEIRO e outra.

Contribuinte nº 054.245.0052-8. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor R$ 2.060,15 (13/11/2026).

Avaliação da nua propriedade deste lote: R$ 1.766.000,00 (Um milhão e setecentos e sessenta e seis mil reais) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 02: NUA PROPRIEDADE DA MATRÍCULA Nº 54.602 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 202, tipo 2, localizado no 20º pavimento do Edifício Residencial IGLOO Santos, situado na Rua Maranhão nº 40, confronta pela frente com a área comum do edifício recuo frontal para a Rua Maranhão, do lado direito com o apartamento tipo final 1 e hall de circulação do pavimento, nos fundos com o apartamento tipo final 3 e, do lado esquerdo, com o recuo lateral esquerdo da Avenida Marechal Floriano Peixoto; contém a área real privativa de 72,170m2, a área real de uso comum de 55,338m2, a área real total de 127,508m2, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade 0,010431 no terreno e partes comuns do condomínio; ficando atribuído o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada utilizada ou operada com o auxílio de manobristas. **Consta no R.07 desta matrícula** que o imóvel foi dado em usufruto em favor de MARISA ELAINE OKOSHI RIBEIRO e seu marido ANDRÉ LUIZ CORREA RIBEIRO. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00080829520008260268, em tramite no Serviços Anexo/das Fazendas de Itapecerica da Serra/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARISA ELAINE OKOSHI RIBEIRO. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda 33,333% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01289002920095020511, em tramite no Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARISA ELAINE OKOSHI. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 02816009319955020021, em tramite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARISA ELAINE OKOSHI. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0106600-38.1995.5.02.0261, em tramite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARISA ELAINE OKOSHI. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0081900-33.2009.5.02.0511, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARISA ELAINE OKOSHI. **Consta na Av.14 desta matrícula** a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 4008375-87.2026.8.26.0008, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de

Santo Amaro/SP, requerida por BANCO BRADESCO S.A contra PATRICIA ELAINE OKOSHI RIBEIRO e outra.

Contribuinte nº 64027018086 (Conf.Av.04). Consta no site da Prefeitura de Santos/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R$ 1.556,82 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R$ 2.023,65 (13/11/2026).

Avaliação da nua propriedade deste lote: R$ 466.666,66 (quatrocentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis reais) para outubro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0128900-29.2009.5.02.0511, em trâmite na Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Itapevi/SP.

Conforme fls. 785 e 794 dos autos está indo à leilão a nua propriedade dos imóveis, cujo valor equivale a 2/3 do valor atualizado da avaliação.

Débitos desta ação às fls.972 no valor total de R$ 417.940,09 (junho/2025).

São Paulo, 18 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dra. Laura Mota Lima de Oliveira Baccin
Juíza de Direito