

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**

EDITAL de 1º e 2º Leilões dos direitos aquisitivos quitados sobre o bem imóvel abaixo descrito, bem como para a INTIMAÇÃO de **PLÍNIO BUCHHORN BIZZI, TEREZA CRISTINA THOMAZINI BIZZI, CONSTRUTORA J. C. MUNIZ LTDA., JÚLIA MUNIZ, TIUJI FUJIHARA e CHIZUE FUJIHARA**, expedido nos autos nº 0019755-32.2002.8.26.0554 do Procedimento Ordinário movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON ROYALE**.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR LUÍS FERNANDO CARDINALE OPDEBEECK, Meritíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Santo André - SP, na forma da Lei...

Faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que será(ão) levado(s) a **ÚNICO LEILÃO**, com início no dia **02 de fevereiro de 2021, às 17h10min** e término no dia **24 de fevereiro de 2021, às 17h10min**, o bem abaixo descrito, entregando-o(s) a quem maior lance der, ocasião em que serão aceitos lances a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, devidamente atualizada até o mês da data designada para o Leilão, não sendo admitido lance vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões [www.leilaooficialonline.com.br](http://www.leilaooficialonline.com.br), regulamentado pela Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e pelo Provimento 1625/2009 do Conselho Superior da Magistratura do TJ/SP. O Leilão será presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial, Sr. CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO**, inscrito na JUCESP sob nº 889, que levará a público pregão de venda e arrematação dos direitos aquisitivos quitados sobre o bem que assim se descreve e caracteriza em sua respectiva Matrícula: "APARTAMENTO Nº 71, em construção, no 7º andar do EDIFÍCIO MAISON ROYALE, situado na Rua Antônio Bastos, Vila Bastos, nesta cidade, com uma área privativa de 142,675m<sup>2</sup>, área comum de 119,69m<sup>2</sup> (estando nesta incluída a área correspondente a 2(duas) vagas nºs 71 e 71 na garagem), perfazendo uma área total construída de 262,365m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal igual a 0,057374% ou 60,81644m<sup>2</sup>, do todo do terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 60.404". Matrícula nº 78.779 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André - SP. AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 595.700,00 (quinhentos e noventa e cinco mil e setecentos reais) em agosto de 2019. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM: R\$ 625.000,00** (seiscentos e vinte e cinco mil reais) em dezembro de 2020, que será atualizada até a data da alienação. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA: R.01:** Consta instrumento particular de compra e venda datado de 30/05/1989, onde J.C. MUNIZ LTDA. comprometeu-se a vender para TIUJI FUJIHARA e CHIZUE FUJIHARA a fração ideal do imóvel descrito na Matrícula nº 78.779 do 1º CRI da Comarca de Santo André - SP, cujos valores acordados foram

integralmente pagos. **R.02:** Consta instrumento particular de compra e venda datado de 25/07/1994, onde TIUJI FUJIHARA e CHIZUE FUJIHARA cederam e transferiram para PLÍNIO BUCHHORN BIZZI e TEREZA CRISTINA THOMAZINI BIZZI, por valor integralmente pago, a fração ideal correspondente ao apartamento nº 71 do Edifício Maison Royale, descrito na Matrícula nº 78.779 do 1º CRI da Comarca de Santo André - SP. **AV.05:** Consta penhora exequenda. **DÉBITOS FISCAIS:** Eventuais débitos desta natureza serão sub-rogados no preço da arrematação nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, e reservados os recursos, nos autos, em favor da municipalidade. **DÉBITOS DE CONDOMÍNIO:** Constam débitos no valor de R\$ 1.031.484,59 (hum milhão, trinta e um mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos) em dezembro de 2020. Os débitos desta natureza serão atualizados até a data da alienação e sub-rogados no preço da arrematação, conforme previsão do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil. Todos os lances recepcionados neste leilão serão condicionados à quitação de débitos condominiais que deverá haver concordância do condomínio autor nos autos. Neste caso, o arrematante depositará 20% (vinte por cento) do valor do lance a título de caução e a comissão do leiloeiro judicialmente. Não havendo concordância expressa do do exequente, os valores serão devolvidos ao arrematante. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, § 6º do Código de Processo Civil. **RECURSOS:** Não consta, dos autos, a existência de Recursos pendentes de julgamento. **DO CADASTRAMENTO:** O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio eletrônico [www.leilaooficialonline.com.br](http://www.leilaooficialonline.com.br). Uma vez cadastrado no sistema, presume-se conhecimento do presente edital. A arrematação será consolidada em nome daquele que efetivar o cadastro. **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga à vista no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas). **DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levado à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. **DO PAGAMENTO:** O pagamento da arrematação e comissão será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, vinculado ao processo e respectivo Juízo, no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas), devendo desconsiderar-se a data de vencimento constante na referida Guia. O arrematante deverá apresentar os comprovantes de pagamento em original ao Leiloeiro, que lavrará, de plano, o Auto de Arrematação. Na eventualidade do não pagamento do lance, ou desistência injustificada ou a qualquer tempo, fica estabelecida a perda da caução de 20% (vinte por cento) em favor do exequente, e o pagamento da comissão do Leiloeiro no valor de 5% (cinco por cento) onde será expedida certidão de título executivo em desfavor do arrematante remisso. **DO PARCELAMENTO:** Na ausência de lances à vista, será admitido o envio de propostas de

parcelamento. A oferta de lances à vista registrados no sistema anulará as ofertas à prazo. O interessado em adquirir o bem penhorado por meio de parcelamento, deverá estar cadastrado no sistema e habilitado para o Leilão. A proposta de parcelamento deverá ser encaminhada ao Leiloeiro através do sistema de Leilão Eletrônico, com valor não inferior ao lance mínimo fixado, e conterà o valor a ser ofertado e o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. Todas as propostas recepcionadas terão o prazo de 24h (vinte e quatro horas) para pagamento, caso o proponente seja declarado vencedor do certame. As demais parcelas, sucessivas e mensais, serão corrigidas mensalmente pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (INPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (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 inadimplente, a execução do valor devido. Ambos os pedidos deverão ser formulados nos autos da Execução em que se deu a arrematação. Em caso de resolução da arrematação, perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente, nos termos do art. 39 da Lei 21.981/32, e será por ele devida a comissão do Leiloeiro. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, estas serão encaminhadas para o Leiloeiro Público, que as submeterá ao Juízo para que decida pela mais vantajosa (assim compreende-se como sendo a de maior valor, maior sinal e menor número de prestações). Se em iguais condições, o Leiloeiro as apresentará em Juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar, que será certificada pelo Leiloeiro. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. A apresentação da proposta não suspende o Leilão. Independente do parcelamento do lance, a comissão do Leiloeiro Público será paga à vista. Ao enviar propostas pelo sistema eletrônico, o licitante declara pleno conhecimento dos termos do presente Edital de Leilão, bem como do art. 895 do Código de Processo Civil. Caso haja o registro de lance no sistema pelo mesmo usuário que enviou a proposta, presume-se a desistência da proposta parcelada, modificando-a para a modalidade de lance à vista. **DA IMISSÃO NA POSSE:** A carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante nos termos artigo 901, §1º do Código de Processo Civil. O arrematante será responsável pelas quotas condominiais somente após imitado na posse (REsp nº 1.345.331). **BAIXA DA(S) PENHORA(S):** A consolidação da arrematação garante, ao arrematante, o direito de requerer a(s) baixa(s) da(s) penhora(s) gravadas na Matrícula do bem imóvel. **DAS DESPESAS:** O bem será vendido *ad corpus* e no estado em que se encontra. Será ônus do interessado a constatação de sua condição e localização, de modo que as imagens disponibilizadas no sítio eletrônico possuem caráter meramente ilustrativo, não gerando direito à indenização ou reparação de qualquer natureza. Correrão por conta do arrematante as despesas do Leilão e os custos relativos à desmontagem, desocupação, transmissão de propriedade, baixas das penhoras e quaisquer outros custos e impostos provenientes de sua aquisição. **COMPOSIÇÃO/DEPÓSITO:** Se as partes, ou qualquer interessado, após a designação do leilão, compuserem-se, realizarem o depósito do valor do

débito, total ou parcialmente, ou, ainda, adquirirem os direitos, etc., será devido, por quem causou o acordo ou depósito, o ressarcimento das despesas de Leilão, a serem pagas ao Leiloeiro Oficial, fixando-se o valor mínimo de R\$ 1.600,00 (hum mil e seiscentos reais) cujo pagamento dar-se-á juntamente com o acordo ou remição, zelando o autor pelo leal cumprimento do referido pagamento, sob pena de ser-lhe imputada a responsabilidade. Na hipótese de acordo ou remição após o término do Leilão, aplicar-se-á o previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. **INFORMAÇÕES:** Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 3105-2268, ou através do e-mail [juridico@leilaooficialonline.com.br](mailto:juridico@leilaooficialonline.com.br). Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra e/ou na plataforma [www.diariooficialelectronico.com.br](http://www.diariooficialelectronico.com.br), na forma da Lei. Santo André, 09 de dezembro de 2020. Eu \_\_\_\_\_ escrevã(o) subscrevo.

**LUÍS FERNANDO CARDINALE OPDEBEECK**  
**Juiz de Direito**