

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: HENRIQUE RAMOS SORGI MACEDO
PROCESSO N.º: [0000418-38.2002.8.26.0140](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: Vara Única
COMARCA: Chavantes do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: JOSE CHAMMAS CASSAR FILHO (CPF/MF 174.202.379-72) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: OFICINA DE COSTURA TONAKI SC LTDA (CNPJ/MF 49.862.881/0001-49) por meio de seus representantes legais; JOÃO YOSO TONAKI (CPF/MF 660.900.758-68). NEUZA METICO TONAKI (CPF/MF 303.797.188-63). LUIZ YOMEI TONAKI. ALICE JUNKO TONAKI. MARIO YOSIN TONAKI e seus respectivos cônjuges, se casados forem;

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVANTES (CNPJ/MF 44.563.575/0001.98).

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) TERRENO, situado em Chavantes - SP, constituído do lote 02 da quadra SCQ-18, Chavantes NOVO, do lado esquerdo da Avenida Olegário Bueno, distante 52,00 metros da Avenida João Martins, medindo 48,00 metros de frente para a Avenida Olegário Bueno; pelo lado direito confrontando com o lote 01 da mesma quadra mede 75,00 metros; pelo lado esquerdo confronta-se com a Rua 09 e mede 75,00 metros e pelos fundos com a Alameda "T" mede 48,00m metros, no total de 3.600,00m². **MATRÍCULA Nº 4.021 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CHAVANTES DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Terreno sem benfeitorias, localizado em região mista de ocupação comercial e residencial. Possui topografia plana, o solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente as posturas municipais. Possui área de 3.600, m².

LOCALIZAÇÃO: R. Alcides Godoy, 44, Lote 02, Quadra SCQ-18, Chavantes novo, Chavantes - SP, 18970-280.

DEPOSITÁRIO: OFICINA DE COSTURA TONAKI SC LTDA (CNPJ/MF 49.862.881/0001-49).

ONUS: Consta na **AV.01 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN cominado com o art. 908, § 1º do CPC. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 1.871.765,17 (um milhão e cinquenta mil reais) em setembro de 2023 (conforme Av. 01 da matrícula).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto

eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- DATAS:** **1º LEILÃO em 26/12/2023 a partir das 09:00 horas com encerramento às 13:00 horas em 29/12/2023;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 1.051.257,06 (um milhão, cinquenta e um mil, duzentos e cinquenta e sete reais e seis centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 19/01/2024 a partir das 13:00 horas,** correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 525.628,53 (quinhentos e vinte e cinco mil, seiscentos e vinte e oito reais e cinquenta e três centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- AVALIAÇÃO:** **R\$ 1.051.257,06 (um milhão, cinquenta e um mil, duzentos e cinquenta e sete reais e seis centavos)**. Atualizado em outubro/2023 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- PORTAL:** ***SUBLIME LEILÕES***, site www.sublimeleiloes.com.br.
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.
- PAGAMENTOS:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 6% (seis por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES: A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Chavantes, 13 de novembro de 2023.

RODRIGO RAMOS SORGI MACEDO

Juiz de Direito