

## DADOS DO PROCESSO

<b>JUIZ:</b>	<b>DIEGO BOCUHY BONILHA</b>
<b>PROCESSO Nº:</b>	<a href="#">1063062-66.2015.8.26.0100</a> – Execução de Título Extrajudicial
<b>VARA:</b>	30ª Vara Cível
<b>COMARCA:</b>	Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
<b>EXEQUENTE:</b>	<b>UBS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (CNPJ/MF 05.392.367/0001-11)</b> por meio de seus representantes legais;
<b>EXECUTADOS:</b>	<b>CARLOS WEN HSIUNG TUNG (CPF/MF 163.421.908-28). DENISE MITIKO SATO TUNG (CPF/MF 269.804.078- 56)</b> e seus respectivos cônjuges, se casados forem;
<b>INTERESSADOS:</b>	<b>ESPÓLIO DE MARIO AUGUSTO DA SILVA MENDES (CPF/MF 019.555.948-72). AUGUSTO JOSÉ DE LIMA MENDES (CPF/MF 220.407.668-63 / OAB/SP 293.379). CELESTE DOS SANTOS JORGE (CPF/MF 582.654.491-00). ADELINO JORGE DOS SANTOS (CPF/MF 012.612.048-08). JOSE LAERCIO SANTANA (OAB/SP 203.677). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. PROCESSO nº 0172522-10.2012.8.26.0100</b> em tramite perante a 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. <b>PROCESSO nº 1002071-10.2016.5.02.0068</b> em tramite perante a 68ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. <b>PROCESSO nº 1000610-87.2020.5.02.0027</b> em tramite perante a 27ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. <b>PROCESSO nº 1000176-98.2016.5.02.0040</b> em tramite perante a 40ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. <b>PROCESSO nº 0002393-79.2015.5.02.0004</b> em tramite perante a 4ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. <b>PROCESSO nº 1096243-58.2015.8.26.0100</b> em tramite perante a 36ª Vara do Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

## DESCRIÇÃO DO BEM

<b>IMÓVEL:</b>	<b>01 (UM) PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO</b> , situado à rua Jairo Goes, sob o nº 37, antiga Travessas do Brás, no 6º Subdistrito Brás, desta Capital, medindo 9,60 metros de frente por 26,00 metros de frente aos fundos, confrontando com um lado, com propriedade do Banco São Paulo S/A., do outro lado e fundos, com propriedades de Nerina Ugliengo Georgetti e seu marido e de Adelfa Ugliengo Rivetti e seu marido. <b>CADASTRO MUNICIPAL: 002.082.0047-9. MATRÍCULA Nº 63.869 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.</b>  <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO:</b> Sobre o imóvel está erigido um galpão comercial com mezanino, padrão de construção simples, com os seguintes compartimentos e acabamentos básicos: Paredes com pintura sobre reboco, piso cerâmica e cimento, teto rebaixado com placas de isopor, fechamento com três portas de aço de enrolar manual e comportas contra enchente. O imóvel possui área construída de 390,00m² e área total de terreno de 232,00m².
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua Jairo Gois, 37, Brás, São Paulo – SP, 03004-010.
<b>DEPOSITÁRIO:</b>	<b>CARLOS WEN HSIUNG TUNG (CPF/MF 163.421.908-20). DENISE MITIKO SATO TUNG (CPF/MF 269.804.078- 56).</b>
<b>ONUS:</b>	Consta nas fls. 140 o <b>TERMO DE PENHORA</b> do bem referente ao processo epígrafe. Consta na <b>AV.40 PENHORA</b> do bem referente ao processo epígrafe. Consta na <b>AV.43 PENHORA</b> extraída do processo nº 0172522-10.2012.8.26.0100 em tramite perante a 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na <b>AV.44 e AV.45 INDISPONIBILIDADE</b> extraída do processo nº 1002071-10.2016.5.02.0068 em

tramite perante a 68ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.46 e AV.47 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000610-87.2020.5.02.0027 em tramite perante a 27ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.48 e AV.49 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000176-98.2016.5.02.0040 em tramite perante a 40ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.50 PENHORA** extraída do processo nº 0002393-79.2015.5.02.0004 em tramite perante a 4ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.51 PENHORA** extraída do processo nº 1096243-58.2015.8.26.0100 em tramite perante a 36ª Vara do Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 1096243-58.2015.8.26.0100 em tramite perante a 36ª Vara do Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 369.585,29 (trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e vinte e nove centavos) em janeiro de 2022 (fls. 349-353). Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 296.568,92 (duzentos e noventa e seis mil, quinhentos e sessenta e oito reais e noventa e dois centavos) em 11 de janeiro de 2024. 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\$ 194.594,25 (cento e noventa e quatro mil, quinhentos e noventa e quatro reais e vinte e cinco centavos) a ser atualizado.
- 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 05/04/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 08/04/2024;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 2.294.424,81 (dois milhões, duzentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e oitenta e um centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO que se encerrará em 29/04/2024 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 1.376.654,88 (um milhão, trezentos e setenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e oito centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- AVALIAÇÃO:** **R\$ 2.294.424,81 (dois milhões, duzentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e oitenta e um centavos)**. Atualizado em dezembro/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](http://www.sublimeleiloes.com.br).
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

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 5% (cinco 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 5% (cinco 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](mailto: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

**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).

São Paulo, 12 de janeiro de 2024.

**DIEGO BOCUHY BONILHA**

Juiz de Direito