

## Edital de Leilões Eletrônicos

Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

01ª Vara e Ofício Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilões Eletrônicos de Direitos de Alienante Fiduciante (propriedade resolúvel) e Posse sobre Bem Imóvel e para Intimação do(s) executado(s) Sommer Comercial e Informática Ltda (CNPJ 08.520.747/0001-82), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), André Luis de Souza (CPF 258.550.218-07), Agnaldo Laorte Odina (CPF 032.349.768-30), Maristela Barbosa Fonseca de Souza (CPF 152.105.898-97), Banco Bradesco S.A. (CNPJ 60.746.948/0001-12), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39),, além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Tiago de Oliveira Barbudo Eireli (CNPJ 08.515.145/0001-37), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), expedido nos autos da Cumprimento de Sentença nº 0002463-30.2019.8.26.0007.

O(a) Dr(a). Luiz Renato Bariani Pérez, MM Juiz(a) de Direito da 01ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 21 (vinte e um) de Janeiro de 2025, 13:00:00 horas e término dia 24 (vinte e quatro) de Janeiro de 2025, 13:00:00 horas, oportunidade em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da avaliação atualizada.

O 2º (Segundo) Leilão, caso não haja licitantes em primeira apregoação, terá início dia 24 (vinte e quatro) de Janeiro de 2025, 13:01:00 horas e término dia 14 (catorze) de Fevereiro de 2025, 13:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

Da Hospedagem das Hastas Públicas. Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

[https://www.casareisleiloes.com.br/lote/direitos-sobre-casa-em-cidade-patriarca/44\\_01/](https://www.casareisleiloes.com.br/lote/direitos-sobre-casa-em-cidade-patriarca/44_01/)

Das Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "*ad corpus*", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

O Pagamento do Preço da Arrematação será realizado à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu

interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC/2015 e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC/2015, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a

arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Bem Ofertado: *Direitos de Alienante Fiduciante (propriedade resolúvel) e Posse sobre 01 (uma) Casa e respectivo Terrenos situados na cidade de São Paulo na Avenida das Alterosas, atual nº 26, antiga parte do lote 1, da quadra 22, da Cidade Patriarca, no 38º Subdistrito Vila Matilde, com a área de 160,00m<sup>2</sup>, medindo 8,00m de frente para a Avenida das Alterosas, por 20,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando pelo lado direito visto de fora, com a Hui Yong Chang, pelo lado esquerdo com a parte do lote 1-A de Yong Ho Park, e nos fundos com o lote 17; dista 14,50m da esquina da Praça 3 com a Avenida das Alterosas.*

*Certidão de Dados Cadastrais do município indica área construída de 168,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº 7.758 do 16º CRI de São Paulo. Inscrição Municipal nº: 058.175.00065-5.*

A Matrícula do Imóvel indica o imóvel foi havido por André Luis de Souza (CPF 258.550.218-07) e Maristela Barbosa Fonseca de Souza (CPF 152.105.898-97), enquanto casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77 (R. 08); alienação fiduciária em favor da Banco Bradesco S/A (CNPJ 60.746.948/0001-12) (R. 09); e

penhora oriunda deste Cumprimento de Sentença nº 0002463-30.2019.8.26.0007 (Av. 11). Acerca da alienação fiduciária objeto de R. 09, compete informar que em 02 de outubro de 2023, às fls. 353/354, Banco Bradesco S/A informou que o contrato de mútuo com alienação fiduciária do imóvel de origem dos direitos apregoados "*firmado em 360 meses, com prestação inicial em 15/07/2013 no valor de R\$ 2.642,30 (...) Contando com o pagamento de 122 parcelas, somando o total de R\$ 286.700,00 pagos pelo devedor fiduciário*".

Apresentou o demonstrativo de pags. 355/358, elaborado em 26 de setembro de 2023, o qual indica que o respectivo Contrato nº 700440-0 foi celebrado em 22 de maio de 2013, bem como o "saldo devedor" de R\$ 196.440,99 para então.

Posse. O(s) executado(s) permanece(m) no exercício da posse do(s) imóvel(eis).

Débitos Tributários. Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários emitida em 26 de outubro de 2024 aponta inexistências de dívidas de IPTU .

Débitos de Condomínio. Não se trata de condomínio e não há, pois, pendências desta espécie.

Avaliação Original: R\$ 386.700,00 em out/2024.

Avaliação Atualizada: R\$ 386.700,00 em out/2024.

Crédito Executado. Trata-se de Cumprimento de Sentença em sede de Ação de Cobrança proposta inicialmente em face de Sommer Comercial e Informática Ltda.

- EPP (principal nº 1022234-11.2018.8.26.0007).

Em 26 de novembro de 2018 a r. sentença de pags. 34/35 do principal entendeu por bem julgo "*procedente o pedido de modo a condenar o réu ao pagamento de R\$13.930,00, cabendo correção monetária e acréscimo de juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano a partir da data de vencimento da duplicata. O réu arcará com a integralidade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da dívida*".

Aquela r. sentença de fls. 34/35 transitou em julgado em 21 de janeiro de 2019 - fls. 38 dos mesmos.

Em 24 de setembro de 2019 a r. sentença prolatada nos autos do incidente nº 0013706-

68.2019.8.26.0007, transitada em julgado, deferiu "*a desconsideração da personalidade jurídica, e determino o ingresso no polo passivo da execução das pessoas de Agnaldo Laorte Odina e André Luis de Souza.*"

O valor executado era de R\$ 46.214,63 em 02 de maio de 2024 - pag. 502/503.

Da Avaliação dos Bens Ofertados. Em 26 de abril de 2024 o r. despacho de pags. 499 assim determinou: "*Tem-se que a avaliação econômica dos direitos penhorados do executado André quanto ao imóvel matriculado sob nº 7.758 do 16º CRI/SP é de R\$ 386.700,00 (R\$100.000,00 – recursos próprios - f. 331, somado a R\$ 286.700,00– valor pago ao credor fiduciário – f. 354)*" .

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o

pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento. Informações e Observações Finais. Em 14 de agosto de 2024 a r. decisão de fls. 504/505 fundamentou e determinou: "*Vistos. Conforme decisão de f. 499, os direitos penhorados do executado André quanto ao imóvel matriculado sob nº 7.758 do 16º CRI/SP é de R\$386.700,00. A penhora dos direitos do devedor relativos ao contrato permite que o arrematante adquira a propriedade do bem, se quitado o contrato de financiamento, ou, se não quitado, que substitua o devedor fiduciante nesse contrato. Neste último caso, levados a leilão os direitos do devedor-fiduciário, o arrematante adquirirá a posição contratual dele no contrato de financiamento, garantido pela alienação fiduciária, sem a anuência do credor fiduciário. O direito do credor fiduciário é o de receber as parcelas do financiamento, obrigação essa não personalíssima, o que legitima a substituição do contratante pelo arrematante, passando este a figurar como devedor responsável pelo pagamento das parcelas do financiamento. Desta forma, futura adjudicação ou arrematação dos direitos penhorados operará a sub-rogação ou cessão da posição contratual de adquirente. Com a penhora e subsequente alienação, esses direitos (ou seja, os valores já pagos pelo executado em cumprimento ao contrato financiado) são alienados a terceiro (cessão de direitos) que, ao mesmo tempo, assumirá as demais parcelas do contrato (assunção de dívida). Assim, para fins de praxeamento dos direitos ora penhorados, deverá obrigatoriamente constar do*

*edital do leilão que o arrematante se sub-rogará nos direitos e nas obrigações decorrentes da promessa de compra e venda original, assumindo a obrigação de arcar com as parcelas vinculadas ao financiamento. As aludidas parcelas do financiamento, por sua vez, não poderão ser satisfeitas com o preço da arrematação."*

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Sommer Comercial e Informática Ltda, (CNPJ 08.520.747/0001-82), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), André Luis de Souza (CPF 258.550.218-07), Agnaldo Laorte Odina (CPF 032.349.768-30), Maristela Barbosa Fonseca de Souza (CPF 152.105.898-97), Banco Bradesco S.A. (CNPJ 60.746.948/0001-12), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), a Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39),, além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Tiago de Oliveira Barbudo Eireli (CNPJ 08.515.145/0001-37), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 27 de Outubro de 2024. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Luiz Renato Bariani Pérez



Juiz de Direito