

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 645/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **AUTO POSTO 70 LTDA.** – CNPJ nº 46.979.613/0001-13, **ESPÓLIO DE KENZI KUBO** – CPF nº 020.251.408-00, **ARACELI KUBO** – CPF nº 784.328.208-49, **ALESSANDRA KUBO UGATTI DE SOUZA** – CPF nº 150.264.918-71, **PAULO KENJI KUBO** – CPF nº 291.120.408-51 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP** na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do processo de execução promovida por **VIBRA ENERGIA S/A (atual denominação social de PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A)** em face de **AUTO POSTO 70 LTDA., ESPÓLIO DE KENZI KUBO, ARACELI KUBO, ALESSANDRA KUBO UGATTI DE SOUZA e PAULO KENJI KUBO** – **Processo nº 0000156-77.1995.8.26.0126** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 04 de novembro de 2.024, às 15h00, e com término no dia 07 de novembro de 2.024, às 15h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 07 de novembro de 2.024, às 15h00, e com término no dia 27 de novembro de 2.024, às 15h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 1163/1164), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL – UM PRÉDIO E SEU TERRENO, a Rua Municipal, esquina da Rua Pongaua, nº 58, atual nº 552, parte dos lotes 8, 9 e 10 da quadra 56, no 3º Subdistrito – Penha de França, medindo 10,00m de frente, por 26,00m da frente aos fundos, tendo nos fundos, igual largura da frente, confinando de outro lado e fundos com Luiz Cuccinelli. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 152.173 do 12º. Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sobre o contribuinte nº 059.148.0051-1.**

Endereço: Rua Municipal, nº 1245 – Esquina Rua Pongauá, Vila Ré, nº 552 – CEP 03661-000

AVALIAÇÃO: R\$ 969.754,14 (novecentos e sessenta e nove mil setecentos e cinquenta e quatro reais e quatorze centavos) – válido para o mês de setembro de 2024 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. A presente demanda trata execução de título extrajudicial e, que o imóvel foi avaliado conforme Laudo de Avaliação de fls. 1088/1117 no valor de R\$ 888.000,00 (oitocentos e oitenta e oito mil reais) para abril de 2022, avaliação homologada por decisão de fls. 1163/1164; **2.** Conforme Laudo de Avaliação de

fls. 1088/1117 foi apontado pelo Sr. Perito que: “3 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - Conforme consta da Matrícula nº 152.173, o imóvel objeto da presente avaliação está situado na esquina da Rua Municipal com a Rua Pongaua, no bairro atualmente denominado de Vila Ré, Zona Leste do Município de São Paulo.” ... “5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO - Trata-se de terreno de esquina, com testada de 10 metros para Rua Municipal e 26 metros para Rua Pongauá, totalizando área de 260 metros quadrados, no qual existe uma edificação térrea, com área construída de 221 metros quadrados. Conforme classificação da Norma de Avaliação do IBAPE-SP, a edificação tem padrão médio, com acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, situada em Zona Residencial Horizontal de Padrão Médio. A seguir são apresentadas outras características relevantes do imóvel para fins de avaliação: Padrão construtivo: Médio; Estado de conservação: Ruim; Idade aparente: 30 anos; Andar: térreo; Acesso: Pavimentado; Situação: Esquina; Cumpre informar que a edificação foi dividida em três partes, as quais são ocupadas por 3 inquilinos distintos, sendo 2 residenciais e 1 comercial (Salão de Beleza), este último ocupando a parte da esquina. De acordo com o Mapa de Zoneamento Urbano Municipal (LEI No 16.402 DE 22 DE MARÇO DE 2016), o imóvel está situado em Zona Mista (ZM). Consta no Art. 11 da referida Lei que as Zonas Mistadas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.”. É de responsabilidade do interessado em arrematar analisar o Laudo de Avaliação em sua íntegra, bem como as condições do imóvel antes das datas do leilão. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; **3.** Conforme a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2024, emitida em 17/09/2024, o imóvel de Cadastro nº 059.148.0051-1 está localizado na R. Municipal, 1245 – Esquina R. Pongava, Vila Ré, n 552 – CEP 03661-000. Imóvel localizado na 2ª. Subdivisão da Zona Urbana. Com endereço para entrega da notificação: R. Municipal, 1245 – Esquina R. Pongava, Vila Ré n 552 – CEP 03661-000. Dados Cadastrais do Terreno: Área incorporada (m2): 260 – Testada (m): 10,00 – Área não incorporada (m2): 0 – Fração ideal: 1,0000 – Área total (m2): 260. Dados Cadastrais da Construção: Área construída (m2): 221 – Padrão da construção: 1-C – Área ocupada pela construção (m2): 221 – Uso: resid/coml. – Ano da construção corrigido: 1970. Qualquer divergência de dados a regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos é do arrematante; **4.** Conforme a Consulta de Débito de IPTU, feita no site da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de São Paulo em 17/09/2024, o imóvel de Cadastro nº 059.148.0051-1 de Endereço: R. Municipal, 1245 – Esquina R. Pongava, Vila Ré, CEP 03661-000, possui o débito de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o ano de 2024 com situação EM ABERTO no valor de R\$ 2.649,80 (dois mil, seiscentos e quarenta e nove reais e oitenta centavos), consta que o IPTU dos exercícios dos anos de 2014 a 2023 encontram-se em situação de DÍVIDA ATIVA; **5.** Conforme o extrato válido para 17/09/2024 da Procuradora Geral do Município da Cidade de São Paulo a Consulta e Pagamento de Dívidas para o imóvel de cadastro IPTU – 059.148.0051-1 consta débitos de IPTU para os exercícios de 2014 a 2020 com ação ajuizada e dos exercícios de 2021 a 2023 como não ajuizados, estando em aberto o valor total de R\$ 48.117,84 (quarenta e oito mil, cento e dezessete reais e oitenta e quatro centavos); **6.** Conforme R.02/152.173 da Matrícula do Imóvel nº 152.173 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a penhora do imóvel determinada pela 03ª Vara Cível do Foro Regional V de São Miguel Paulista da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 2525/98, da ação de execução movida por LUZINETE CABRERA DA SILVA - CPF nº 037.944.868-89, contra KENZI KUBO – CPF nº 020.251.408-00 e ARACELI KUBO

– CPF nº 784.328.208-49; **7.** Conforme Av.07/152.173 da Matrícula do Imóvel nº 152.173 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a penhora do imóvel oriunda da presente demanda; **8.** Consta às fls. 1202 que a Executada ALESSANDRA KUBO UGATTI DE SOUZA – CPF nº 150.264.918-71 opôs EMBARGOS À EXECUÇÃO perante a 01ª. Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba/SP, processo nº 1007064-54.2023.8.26.0126 em face de VIBRA ENERGIA S/A (atual denominação social de PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A). não foi concedido efeito suspensivo. Conforme consulta realizada no sistema e-Saj do Tribunal de Justiça de São Paulo, consta que o referido processo se encontra conclusos para sentença desde 26/04/2024. Cabe ao interessado em arrematar a análise das repercussões da referida demanda na arrematação a ser promovida; **9.** Consta a existência de ação de inventário e partilha, processo nº 1007061-02.2023.8.26.0126, em trâmite perante a 01ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, proposta por ARACELI KUBO – CPF nº 784.328.208-49, em razão do falecimento de KENZI KUBO – CPF nº 020.251.408-00, ocorrido em 16/11/2021, sendo naqueles autos nomeada como inventariante ARACELI KUBO – CPF nº 784.328.208-49, pela análise dos autos consta que ALESSANDRA KUBO UGATTI DE SOUZA – CPF nº 150.264.918-71 é casada pelo regime da comunhão universal de bens com MARCELO UGATTI DE SOUZA – CPF nº 514.520.736-00. Em consulta realizada em 17/09/2024 constata-se que não houve partilha homologada; **10.** A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; **11.** Conforme restou decidido às fls. 1163/1164: “O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Ficam excetuados os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), bem como eventuais débitos de condomínio (pela natureza propter rem). os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.”.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo físico e o digital nº **0000156-77.1995.8.26.0126** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance para pagamento à vista a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

Conforme restou decidido às fls. 1163/1164: “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento, fica o polo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação (que fica desde logo arbitrada).”

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

Sendo o lance vencedor pago em prestações nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de

não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e artigo 358, do Código Penal.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **AUTO POSTO 70 LTDA.** – CNPJ nº 46.979.613/0001-13, **ESPÓLIO DE KENZI KUBO** – CPF nº 020.251.408-00, representado por sua inventariante ARACELI KUBO – CPF nº 784.328.208-49, **ARACELI KUBO** – CPF nº 784.328.208-49, **ALESSANDRA KUBO UGATTI DE SOUZA** – CPF nº 150.264.918-71, **MARCELO UGATTI DE SOUZA** – CPF nº 514.520.736-00, **PAULO KENJI KUBO** – CPF nº 291.120.408-51, **LUZINETE CABRERA DA SILVA** – CPF nº 037.944.868-89, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do pracemento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Conforme item 08 deste edital de leilão consta que a Executada ALESSANDRA KUBO UGATTI DE SOUZA – CPF nº 150.264.918-71 opôs EMBARGOS À EXECUÇÃO perante a 01ª. Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba/SP, processo nº 1007064-54.2023.8.26.0126 em face de VIBRA ENERGIA S/A (atual denominação social de PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A). não foi concedido efeito suspensivo. Conforme consulta realizada no sistema e-Saj do Tribunal de Justiça de São Paulo, consta que o referido processo se encontra conclusos para sentença desde 26/04/2024. Cabe ao interessado em arrematar a análise das repercussões da referida demanda na arrematação

a ser promovida. Não há menção nos autos à recurso pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dr. AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** Juiz de Direito.