

Verona Leilões

JUDICIAIS e EXTRAJUDICIAIS

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA - COMARCA/SP

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos executados **CARLOS HAYASHI (CPF: 066.863.548-72)**, **HIDECOHAYASHI (CPF: 066.863.548-72)**, credores; **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39)**, compromissário(a)vendedor(a) **LUIZ AUGUSTO REID (CPF: 760.328.258-68)**, **ELIANA CASTELO BRANCO REID (CPF: 054.460.228-58)**, credor(a) hipotecário; **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A - EMGEA, em substituição à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF(CNPJ: 00.360.305/0001-04)**, e demais interessados e ocupantes do imóvel, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0012149-49.2005.8.26.0003**, em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA/SP, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISONNICE (CNPJ: 71.720.544/0001-76)**.

A **Dra. CRISTIANE VIEIRA**, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum Regional III – Jabaquara comarca/SP, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais legislação aplicada à espécie, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **VERONA LEILÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS**, hospedado no endereço eletrônico www.veronaleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Odilson Alves de Oliveira, inscrito na JUCESP sob nº 991**, levará a Hasta Pública, ou seja, a público pregão de venda e arrematação pelo maior lance, o bem a seguir descrito;

LOTE 001. BEM: O APARTAMENTO Nº 82, localizado no 8º andar do "**EDIFÍCIO MAISON NICE**", situado na Rua Itatiaia, nº 344, na Vila Guarani, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área real privativa de 125,32m², área real comum de 42,320m² e área real exclusiva de garagem de 31,06m², com a área real total de 198,70m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 8,1773% no terreno condominial e demais coisas de uso comum, cabendo-lhe a vaga nº 13 da garagem coletiva, localizada no pavimento térreo para guarda de um veículo de passeio ou utilitário. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 38.760, deste Registro. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 047.202.0050-8/0051-6. Contribuinte nº 047.202.0118-0. Matrícula nº 94.142 do 8º CRI de São Paulo/SP. **Avaliação: 580.000,00 março de 2013, atualizada em outubro de 2025 pela tabela do TJSP R\$ 1.164.162,11.** (Conforme Laudo de Avaliação de fls. 296 e 326/327, o Edifício Maison Nice é um bloco com 10 pavimentos, sendo 1 térreo, 8 pavimentos com 2 apartamentos por andar e 1 subsolo, com portaria central, monitoramento de segurança, 1 elevador, interfone e salão de festas. **A unidade:** trata-se de uma unidade duplex com 2 salas de estar, sala de jantar, cozinha, 1 dormitório, 1 suíte, banheiro, lavanderia e quintal. Dispõe de 1 vaga determinada, no térreo. Apartamento classificado como de padrão médio, com idade real de 35 anos, necessitando de reparos simples.) **Situação:** Ocupado.

Ônus: Constam da referida matrícula nº 94142, conforme R.1(13/01/1989), A propriedade do imóvel a LUIZ AUGUSTO REID e sua mulher ELIANA CASTELO BRANCO REID. R.2(13/01/1989), Hipoteca do imóvel em favor

www.veronaleiloes.com.br

Rua Borges Lagoa, 908, Cj. 14, Vila Clementino



contato@veronaleiloes.com.br



(11) 97283-8717

Verona Leilões

JUDICIAIS e EXTRAJUDICIAIS

de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Av-3(13/08/2012), Penhora exequenda. **Débito Exequente:** R\$ 379.509,63 para outubro de 2025, que será atualizada até início do leilão **Débitos de IPTU 2025:** R\$ 69.593,19 para outubro de 2025, que será atualizada até início do leilão. **Dívida Hipotecária:** R\$ 3.215.224,49 para abril de 2024 fls. 1523/1.524. **Recursos Pendentes:** Não há.

Da data: 1ª Praça início: **15 de dezembro de 2025 as 14:00hs** ao **dia 17 de dezembro de 2025 as 14:00hs**. Não havendo licitantes, dará início com lances iniciais a partir de 50% da avaliação devidamente atualizada a 2ª praça: **dia 17 de dezembro de 2025 as 14hs01m** com seu encerramento em **21 de janeiro de 2026 as 14:00hs**.

Do Pagamento: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Da Comissão do Leiloeiro/Gestor de Alienação Judicial:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro/Gestor, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, via depósito judicial. **Do parcelamento:** O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar diretamente no site do leiloeiro através do campo proposta, até o início do leilão, proposta que não seja por valor inferior a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada, em consonância as regras do artigo 895 do Código de Processo Civil, sujeitas à apreciação do Juiz na hipótese de não haver lance com pagamento à vista. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista, via depósito judicial. **Da Remição:** Se a executada ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, será devida as despesas efetuadas pelo Gestor de Alienação Eletrônica devidamente comprovadas. **Das Despesas:** O bem será vendido em caráter ad corpus e no estado em que se encontra. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI, etc. Consta às fls. 875/879, a informação de que na Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada no dia 02/02/2019, registrada em Cartório, ficou decidido pelos condôminos presentes com direito a voto, com a finalidade de aumentar a chance de arrematação do imóvel, **SERÁ CONCEDIDO UM DESCONTO PARCIAL EM RELAÇÃO AO DÉBITO CONDOMINIAL, OU SEJA, NÃO SERÁ COBRADO DO ARREMATANTE, O VALOR EXCEDENTE AO VALOR DA ARREMATAÇÃO.** **Débitos Tributários:** Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional. **Da Hipoteca:** Nos termos do Art. 1.499, VI do Código Civil a hipoteca extinguir-se-á com a arrematação sem ônus adicional a eventual arrematante. **Como Participar:** O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.veronaleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação para este leilão gratuitamente. **Da oferta de Lances:** Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos três minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado vencedor. **Das**

www.veronaleiloes.com.br

Rua Borges Lagoa, 908, Cj. 14, Vila Clementino



contato@veronaleiloes.com.br



(11) 97283-8717

Verona Leilões

JUDICIAIS e EXTRAJUDICIAIS

Demais Condições: Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir o preço, salvo se exceder ao crédito atualizado e caso não haja credor preferencial ao crédito, caso em que depositará a diferença em três dias, bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas. As demais condições de venda estão disponíveis no website da Gestora no endereço www.veronaleiloes.com.br. A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação aplicável à espécie, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 250 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça e no Provimento CSM nº 1625/2009, ambos do Tribunal de Justiça de São Paulo e do Decreto nº 21.981/32. **Da Supervisão e Responsabilidade da Hasta Pública:** A Hasta Pública será realizada somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.veronaleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial ODILSON ALVES DE OLIVEIRA, inscrito na JUCESP sob nº 991.** **Informações:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da Veneto Leiloes Judiciais e Extrajudiciais ou através de e-mail: contato@veronaleiloes.com.br ou ainda por telefone nº 11- 97283-8717 e via whatsapp/celular nº (11) 9.7283.8717/(11)9.6266-0103 O presente Edital será afixado e publicado na forma da lei e do provimento e atenderá ao disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil.

Dra. CRISTIANE VIEIRA

Juíza de Direito

www.veronaleiloes.com.br

Rua Borges Lagoa, 908, Cj. 14, Vila Clementino



contato@veronaleiloes.com.br



(11) 97283-8717