



26ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: de **AUTO POSTO VILA OLÍMPIA LTDA (CNPJ/MF Nº 60.534.781/0001-26)**, **DUH TSUNG YANG (CPF/MF Nº 836.707.698-20)**, e seu cônjuge **DUH HSIEN HSIU MEI (CPF 859.591.468-00)** e **DUH JEN JE (CPF/MF Nº 142.523.238-86)**, ora executada; os terceiros interessados: **ADILSON MORAES PEREIRA (CPF/MF Nº 415.576.548-91)**, **MARCEL MORAES PEREIRA (CPF/MF Nº 187.533.398-35)** e **MARIA SUELY MESSIAS TAVARES (CPF/MF Nº 535.938.048-91)**; bem como do credor: **MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO (CNPJ/MF Nº 26.989.715/0001-02)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rogério de Camargo Arruda, da 26ª Vara Cível – Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 da Ação Renovatória de Locação em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CARLOS AUGUSTO TAVARES (CPF/MF Nº 059.631.508-25)**, **WILMA REGINA TAVARES GALATI (CPF/MF Nº 294.403.208-93)** e **CLAUDIA GALATI (CPF/MF Nº 226.691.438-30)**, em face de **AUTO POSTO VILA OLÍMPIA LTDA (CNPJ/MF Nº 60.534.781/0001-26)**, **DUH TSUNG YANG (CPF/MF Nº 836.707.698-20)**, e seu cônjuge **DUH HSIEN HSIU MEI (CPF 859.591.468-00)** e **DUH JEN JE (CPF/MF Nº 142.523.238-86)**, nos autos do **Processo nº 1001734-49.1989.8.26.0100** (Processo Principal nº 0213386-96.1989.8.26.0100), e foi designada a venda dos bens imóveis descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS:

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Rua Topázio, Lote nº. 35, Quadra E, Jardim Joia – Arujá/SP – CEP: 07431-285 - **Descrição do Imóvel:** Um lote de terreno com 500m² de área total, anteriormente descrito como um lote de terreno sob nº 35, da quadra E do loteamento denominado “Jardim Joia”, situado no bairro do Portão, dentro do atual perímetro urbano da cidade, distrito e município de Arujá, comarca de Santa Isabel, medindo 10,00 metros na frente, com a rua IV; 50,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o lote nº 34; 50,00 metros do lado esquerdo, com o lote nº 36; e 10,00 metros nos fundos, com o lote nº 44, encerrando assim a área de 500,00m².

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			-	
Matrícula Imobiliária nº			1.181	Cartório de Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Santa Isabel/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 05	14/02/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1001734-49.1989.8.26.0100	Carlos Augusto Tavares, Wilma Regina Tavares e Claudia Galati
Av. 06	27/01/2023	Penhora	Proc. nº 0001555-80.2010.5.02.0047	Ministério Público da União

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 339.301,84 (Abr/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 1569/1796).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 341.678,00 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Rua Topázio, Lote nº. 36, Quadra E – Jardim Joia, Arujá/SP – CEP: 07431-285 - **Descrição do Imóvel:** Um lote de terreno com 500m² de área total, anteriormente descrito como um lote de terreno sob nº 36, da quadra E do loteamento denominado “Jardim Joia”, situado no bairro do Portão, dentro do atual perímetro urbano da cidade, distrito e município de Arujá, comarca de Santa Isabel, medindo 10,00 metros na frente, com a rua IV; 50,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o lote nº 35; 50,00 metros do lado esquerdo, com o lote 37; e 10,00 metros nos fundos, com o lote nº 43, encerrando assim uma área de 500,00m².

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			-	
Matrícula Imobiliária nº			1.182	Cartório de Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Santa Isabel/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 05	14/02/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1001734-49.1989.8.26.0100	Carlos Augusto Tavares, Wilma Regina Tavares e Claudia Galati
Av. 06	27/01/2023	Penhora	Proc. nº 0001555-80.2010.5.02.0047	Ministério Público da União

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 339.301,84 (Abr/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 1569/1796).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 341.678,00 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 03 - Localização do Imóvel: Rua Safira nº 317 e 307, Lotes nºs. 43 e 44, Quadra E – Jardim Joia, Arujá/SP – CEP: 07431-295 - **Descrição do Imóvel:** 05 (cinco) construções com 395,09m² de área total construída e 1.000m² de área total do terreno, descritas nas matrículas imobiliárias nºs 1.183 e 1.184, devidamente registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Santa Isabel/SP.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº			-	
Matrícula Imobiliária nº			1.183	Cartório de Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Santa Isabel/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 05	14/02/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1001734-49.1989.8.26.0100	Carlos Augusto Tavares, Wilma Regina Tavares e Claudia Galati
Av. 06	27/01/2023	Penhora	Proc. nº 0001555-80.2010.5.02.0047	Ministério Público da União
Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº			-	



Matrícula Imobiliária nº	1.184	Cartório de Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Santa Isabel/SP
--------------------------	-------	--

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 05	14/02/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1001734-49.1989.8.26.0100	Carlos Augusto Tavares, Wilma Regina Tavares e Claudia Galati
Av. 06	27/01/2023	Penhora	Proc. nº 0001555-80.2010.5.02.0047	Ministério Público da União

OBS 01: O imóvel possui 05 (cinco) construções. A 1ª construção é composta por uma residência com 102,52m² de área construída, contendo sala, cozinha, banheiro e 03 (três) dormitórios, sendo 02 (dois) suítes. A 2ª construção é composta por uma cobertura com 24,82m² de área construída, sendo uma referente a área de serviços e a outra do corredor. A 3ª construção é composta por uma residência com 102,56m² de área construída, contendo sala, cozinha, banheiro e 03 (três) dormitórios. A 4ª construção é composta por uma residência com 105,13m² de área construída, contendo sala, cozinha, banheiro e 03 (três) dormitórios, sendo 02 (dois) suítes. A 5ª construção é composta por uma cobertura com 60,06m² de área construída, sendo referente a garagem e churrasqueira. Ainda, possui uma piscina (Laudo de Avaliação às fls. 1569/1796). Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 02: Foram opostos Embargos de Terceiros (nº 1056344-72.2023.8.26.0100) por Roselaine Lucas, André Gabriel de Souza, Umberto Santariano, Tatiane de Jesus Santariano e Maria Patrícia Santariano, objetivando o cancelamento da constrição judicial que recaiu sobre o bem, sob argumento de residirem no imóvel desde 2011. Referidos embargos foi extinto sem resolução de mérito, em razão da desistência dos embargantes. Trânsito em julgado em 22.05.2023.

OBS 03: Foi ajuizada Ação de Usucapião (nº 1001592-24.2023.8.26.0045) por Roselaine Lucas, André Gabriel de Souza, Umberto Santariano, Tatiane de Jesus Santariano e Maria Patrícia Santariano. Referida ação foi extinta sem resolução de mérito em razão de desistência da ação. Trânsito em julgado em 07.08.2023.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.445.092,36 (Abr/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 1569/1796).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.455.212,38 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

INFORMAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

Valor de Avaliação total dos lotes: R\$ 2.123.696,04 (Abr/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 1569/1796).

Valor de avaliação total atualizado: R\$ 2.138.568,25 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

OBS 01: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1001469-47.1989.8.26.0100) pelo executado Auto Posto Vila Olímpia Ltda, objetivando a extinção do cumprimento de sentença, alegando nulidade por suposta inexecuibilidade do título. Os referidos embargos foram julgados improceden-



tes. Em sede recursal a r. Sentença foi parcialmente reformada, tão somente para fixar os honorários advocatícios sobre o valor da causa dos embargos à execução. Trânsito em julgado em 06.04.2005.

OBS 02: Foi requerida reserva de honorários advocatícios em favor de Adilson Moraes Pereira e Marcel Moraes Pereira (Fls. 739/741).

OBS 03: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requeri- mento	Anota- ção da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 1338/1342	-	R\$ 289.914,74 (Ago/2021)	Proc. nº 0001555- 80.2010.5.02.0047	Ministério Público da União
Fls. 1398	Fls. 1485	R\$ 6.090.318,03 (Out/2021)	Proc. nº 0635628- 08.1994.8.26.0100	Auto Posto Vila Olímpia Ltda, Carlos Augusto Tavares, Wilma Regina Tavares Galati, Claudia Galati e Maria Suely Messias Tavares.

Débito Exequendo: R\$ 7.684.279,35 (Ago/2023 – fls. 1841).

02 - A 1ª praça terá início em **13 de outubro de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 16 de outubro de 2023, às 15 horas**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 16 de outubro de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 07 de novembro de 2023, às 15 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 6% (seis por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir



igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

15 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 02 de outubro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. ROGÉRIO DE CAMARGO ARRUDA
JUIZ DE DIREITO