

2ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL
C211013

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos Executados: **HAMBURGUERIA NACIONAL S/A (CNPJ Nº 07.184.706/0001-08)**, **LEONARDO JUN SAKAMOTO (CPF Nº 091.435.618-61)**, e seu cônjuge, se casado for; **REGINA SAYURI HONDA (CPF Nº 074.381.988-80)**, e seu cônjuge, se casada for; **FABIO KENJI YOSHIMURA (CPF Nº 191.322.528-38)**, e seu cônjuge, se casado for; e o credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S/A (CNPJ Nº 60.701.190/0001-04)**.

A MM. Juíza de Direito, Dra. Fabiana Marini, da 2ª Vara Cível – Foro Central Cível, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Procedimento Comum, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MOAC PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ Nº 03.992.867/0001-69)** em face de **HAMBURGUERIA NACIONAL S/A (CNPJ Nº 07.184.706/0001-08)**, **LEONARDO JUN SAKAMOTO (CPF Nº 091.435.618-61)**, **REGINA SAYURI HONDA (CPF Nº 074.381.988-80)** e **FABIO KENJI YOSHIMURA (CPF Nº 191.322.528-38)**, Processo nº 0028586-14.2018.8.26.0100, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 19/2021 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

- 1. Descrição do imóvel 01:** Apartamento nº 123, localizado no 12º pavimento do Bloco “B” – Edifício Quartzó do empreendimento “Classic Condominium Club”, situado na Avenida Jurema nº 200, em Indianópolis – 24º Subdistrito. Um apartamento com a área privativa de 137,0600m², a área comum de 93,2109m², área total de 230,2709m², e a fração ideal no terreno das partes e coisas de uso comuns de 0,429483%, cabendo-lhe o direito de uso de 03 vagas indeterminadas, independente de tamanho, sujeitas ao uso de manobrista na garagem localizada em qualquer dos subsolos.

Localização: Avenida Jurema, nº 200, apartamento 123, Bloco B – Indianópolis, São Paulo/SP – CEP: 04079-000.

Dados do Imóvel				
Inscrição Cadastral nº		041.213.0708-9		
Matrícula Imobiliária nº		182.093 - 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo		
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av.4	15.04.2020	Penhora Exequenda	0028586-14.2018.8.26.0100	MOAC PARTICIPAÇÕES LTDA

Valor de avaliação: R\$ 2.150.000,00 (Fevereiro/2021).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.298.749,00 (Outubro/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos tributários: R\$ 3.959,49, sendo R\$ R\$1.533,84 de IPTU (Ano 2021), e R\$ 2.425,65 correspondente ao valor em aberto de Dívida Ativa. Os débitos serão sub-rogados com o valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130 do CTN.

Débitos condominiais: Não possui débitos até a confecção da minuta deste edital (Outubro/2021).

Observação 01: Conforme fls. 173/174, houve a manifestação do credor fiduciário, informando a quitação da dívida pelos compromissários compradores, ora executados, neste ato.

Observação 02: De acordo com o Laudo de Avaliação carreado às fls. 405 ss, o imóvel possui 03 dormitórios, 02 suítes, 01 lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro e dependência de empregada.

- 2. Descrição do imóvel 02:** Direitos de devedor fiduciante do apartamento nº 101(cento e um), localizado no 10º pavimento, do “Condomínio Edifício L’Autentique Paraíso”, situado na Rua Afonso de Freitas nº 755, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa de 160,570m², a área comum de 160,446m² (coberta de 131,218m² mais descoberta de 29,228m²), já incluída a área correspondente a 03 (três) vagas, para guarda de automóveis de passeio, em lugares individuais e de uso indeterminado, com utilização de manobrista/garagista, e 01 (um) espaço para colocação de armário individual, em lugar indeterminado e de uso exclusivo no subsolo, a área total de 321,016m², e a área total construída de 291,788m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,03027341.

Localização: Rua Afonso de Freitas, nº 739, apartamento 101 – Vila Mariana, São Paulo/SP –CEP: 04006-052.

Dados do Imóvel				
Inscrição Cadastral nº		036.046.0274-2		
Matrícula Imobiliária nº		102.060 - 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo		
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	22.11.2006	Alienação Fiduciária	-	UNIBANCO – UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A
Av.04	16.12.2020	Penhora Exequenda	0028586-14.2018.8.26.0100	MOAC PARTICIPAÇÕES LTDA
Av.05	14.10.2021	Indisponibilidade	1000649-68.2016.5.02.0013	LEONARDO JUN SAKAMOTO

Valor de avaliação: R\$ 3.060.000,00 (Fevereiro/2021).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 3.271.708,00 (Outubro/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos tributários: R\$ 1.167,64 de IPTU (Ano 2021). Os débitos serão sub-rogados com o valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130 do CTN.

Débitos condominiais: Não possui débitos até a confecção da minuta deste edital (Outubro/2021).

Observação 01: Conforme fls. 362 ss, o valor do saldo devedor fiduciário, em Maio do ano de 2020, perfazia o montante de R\$ 40.362,19.

Observação 02: De acordo com o Laudo de Avaliação carreado às fls. 405 ss, o imóvel possui 03 dormitórios, 02 suítes, 01 lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada e varanda.

Débitos exequendo: R\$ 3.530.418,14 (Outubro/2021).

03 - A 1ª Praça terá início no dia **04 de janeiro de 2022, às 16:00 horas, e se encerrará no dia 07 de janeiro de 2022, às 16:00 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 07 de janeiro de 2022, às 16:00 horas, e se encerrará em 27 de janeiro de 2022, às 16:00 horas.** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% do valor da última avaliação atualizada do bem. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de

arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.globo-leiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, bem como mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC).

04 - O leilão será realizado na plataforma Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela Leiloeira Pública Oficial, Cássia Negrete Nunes Balbino, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.globo-leiloes.com.br; (art. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016).

05 – Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o cônjuge, companheiro, descendente ou ascendente do executado, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (Art. 892, § 2º do CPC).

06 - 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 (Art. 884, IV e art. 892 do CPC).

07 – O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco 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, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta bancária da Leiloeira Oficial: **CÁSSIA NEGRETE NUNES BALBINO, CPF Nº 308.078.218-61, CONTA CORRENTE 1105208-2, BANCO ORIGINAL 212, AGÊNCIA 0001** (Art. 884, parágrafo único do NCPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 - 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 (Art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizada a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

09 - 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 (Art. 18 da Resolução nº 236/2016).

10- Conforme determinado às fls. 748/749, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados a entrar ao imóvel, para fotografá-lo, cabendo aos responsáveis pela guarda, facultar o ingresso. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como de ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: contato@globoleiloes.com.br, ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br/, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

12 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, Parágrafo Único – CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 27 de outubro de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. FABIANA MARINI
JUIZA DE DIREITO