TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

Processo Digital nº:	**1117241-71.2020.8.26.0100**
Classe: Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Transação**
Exequente:	**Farol Invest Fomento Mercantil Ltda**
Executado:	**Milton Mitsuharu Yoshimura Ltda e outros**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU MILTON MITSUHARU YOSHIMURA LTDA E OUTROS, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Transação movida por FAROL INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA em face de MILTON MITSUHARU YOSHIMURA LTDA E OUTROS, **PROCESSO Nº 1117241-71.2020.8.26.0100**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 13ª Vara Cível, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, Dr(a). TONIA YUKA KOROKU, na forma da Lei, etc.

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **MILTON MITSUHARU YOSHIMURA LTDA.** (nome fantasia **MY BUSINESS**) (CNPJ: 04.645.585/0001-58), na pessoa de seu representante legal; **MILTON MITSUHARU YOSHIMURA** (CPF: 326.698.448-04), seu cônjuge e coproprietário **MASSUMI ISHICAVA YOSHIMURA** (CPF: 707.506.968-34), **TATIANA SAYURI YOSHIMURA** (CPF: 226.213.338-77), seu cônjuge e coproprietário **RAFAEL DANELUCI AGUILERA** (CPF: 341.214.138-06), **SACY TECHNOLOGY LLC** (CNPJ: 28.470.004/0001-52), na pessoa de seu representante legal, dos coproprietários **IRINA SANAE YOSHIMURA TAKIYAMA** (CPF: 332.413.268-10), seu cônjuge **WILLIAN AUGUSTO TAKIYAMA** (CPF: 220.427.498-42), **THIAGO MITSUO YOSHIMURA** (CPF: 355.874.928-69), seu cônjuge, se casado for, **YUITI ISHICAVA** (RG: 4.284.419 − SSP/SP), seu cônjuge **MARISABEL YOKO TANAKA ISHICAVA** (CPF: 223.226.608-76), **MARIO TADAO ISHICAVA** (CPF: 827.106.868-72), seu cônjuge **MARIE MOGAMI ISHICAVA** (CPF: 004.739.178-23), **SÉRGIO MITSUO ISHICAVA** (CPF: 072.023.748-38), seu cônjuge **CARMEM SILVIA LEITE SIQUEIRA ISHICAVA** (CPF: 019.396.998-00), bem como do credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), e demais interessados, expedido na Ação de Execução se Título Extrajudicial, **Processo nº 1117241-71.2020.8.26.0100 − Ordem nº 2012/2020,** em trâmite na **13ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **FAROL INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA.** (CNPJ: 26.205.884/0001-04).

A Dra. Tônia Yuca Koroku, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, §

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TONIA YUKA KOROKU, liberado nos autos em 10/11/2022 às 15:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117241-71.2020.8.26.0100 e código E3C3CAE.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica **(www.zukerman.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Vaga nº 7P, localizada no 2° Subsolo do Edifício Altier Perdizes, situado na Rua Cayowaa, nº 1.520, no 19º Subdistrito - Perdizes, contendo a área real privativa de 8,40 m², área real comum de divisão proporcional de 2,89 m², área real total de 11,29 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0569% do terreno e de coisas de uso comum do edifício. **Contribuinte nº 012.075.0277.4** (Conforme Av. 01). **Matrícula nº 120.891 do 2º CRI da Capital/SP**. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 120891, conforme **Av. 04 (29/07/2021)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%. **Av. 05 (11/10/2021)**, PENHORA em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, Processo nº 1018787-22.2021.82.6.0100, 42ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 06 (02/09/2022)**, PENHORA em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, Processo nº 1005212-44.2021.8.26.0100, 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo, em 31/10/2022, sobre o imóvel em epígrafe* ***não constam Débitos de IPTU e/ou Dívida Ativa.***

AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 45.007,32 (agosto/2022 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - Vaga nº 88M, localizado no 1° Subsolo do Edifício Altier Perdizes, situado na Rua Cayowaa, nº 1.520, no 19º Subdistrito - Perdizes, contendo a área real privativa de 9,87 m², área real comum de divisão proporcional de 3,40 m², área real total de 13,27 m², correspondendo-lhe, a fração ideal de 0,0668% do terreno e de coisas de uso comum do edifício. **Contribuinte nº 012.075.0287.1** (Conforme Av. 02). **Matrícula nº 120.901 do 2º CRI da Capital/SP**. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 120901, conforme **Av. 08 (05/10/2021)**, PENHORA em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, Processo nº 1014112-16.2021.8.26.0100, 19ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 09 (10/11/2021)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 33,33%.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo, em 31/10/2022, sobre o imóvel em epígrafe* ***não constam Débitos de IPTU e/ou Dívida Ativa.***

AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 53.008,63 (agosto/2022 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 003 - Um Prédio Residencial, de tijolos, coberto de telhas, com seis cômodos internos, inclusive instalação sanitária, contendo uma área na frente e dois cômodos, para despejo nos fundos, sob nº 4-25 da Rua Newton Prado, antiga Rua 11, na Vila Independência, na cidade, 2º Subdistrito, município, comarca e zona da 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru/SP, e seu respectivo terreno, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 40,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, ou seja, 400,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a citada Rua Newton Prado; de um lado com Ana

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TONIA YUKA KOROKU, liberado nos autos em 10/11/2022 às 15:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117241-71.2020.8.26.0100 e código E3C3CAE.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Maria da Conceição; de outro lado com José Redondo Garcia ou seus herdeiros e pelos fundos com Maria Nunes ou sucessores. **Contribuinte nº 5.531.19. Matrícula nº 50.505 do 1ª CRI de Bauru/SP**. **BENFEITORIAS:** *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 613/654, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Newton Prado, nº 4-25, Vila Independência, Bauru/SP. Sobre o terreno encontram-se edificadas 01 (uma) Casa Térrea com garagem e 01 (uma) edícula, com características de uso residencial, o terreno possui a área total de 400,00 m² e o imóvel possui a área Construída de 242,00 m². Trata-se de uma Casa de Padrão Simples, que possui a idade estimada de 35 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples*. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 50505, conforme **Av. 07 (20/10/2021)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 12,5%. **Av. 08 (26/11/2021)**, PENHORA em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, Processo nº 1014112-16.2021.8.26.0100, 19ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 390.063,50 (agosto/2022 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01, 02 e 03) - R$ 488.079,45 (agosto/2022 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/01/2023 às 15h50min, e termina em 26/01/2023 às 15h50min; 2ª Praça começa em 26/01/2023 às 15h51min, e termina em 15/02/2023 às 15h50min.

5 - OBSERVAÇÃO:

A. *Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

B. *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre os imóveis, serão de responsabilidade do arrematante.*

C. *Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo as vagas de garagem serem arrematadas tão somente por proprietários de unidades do* ***Edifício Altier Perdizes, situado na Rua Cayowaa, nº 1.520, Sumaré, São Paulo/SP,*** *marcada assim a preservação da segurança do condomínio.*

6 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TONIA YUKA KOROKU, liberado nos autos em 10/11/2022 às 15:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117241-71.2020.8.26.0100 e código E3C3CAE.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **83,34% (Lotes 01 e 02)** e **93,75% (lote 03)** do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, 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, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

7 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

8 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta da Leiloeira Oficial: Dora Plat CPF 070.809.068-06, Banco Itaú, Agência 3756, C/C 01767-3 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TONIA YUKA KOROKU, liberado nos autos em 10/11/2022 às 15:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117241-71.2020.8.26.0100 e código E3C3CAE.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) 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, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

12 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@zukerman.com.br. Para participar acesse www.zukerman.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site zukerman.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados MILTON MITSUHARU YOSHIMURA LTDA. (nome fantasia MY BUSINESS)., na pessoa de seu representante legal; MILTON MITSUHARU YOSHIMURA, seu cônjuge e coproprietário MASSUMI ISHICAVA YOSHIMURA, TATIANA SAYURI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TONIA YUKA KOROKU, liberado nos autos em 10/11/2022 às 15:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117241-71.2020.8.26.0100 e código E3C3CAE.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

YOSHIMURA, seu cônjuge e coproprietário RAFAEL DANELUCI AGUILERA, SACY TECHNOLOGY LLC, na pessoa de seu representante legal, os coproprietários IRINA SANAE YOSHIMURA TAKIYAMA, seu cônjuge WILLIAN AUGUSTO TAKIYAMA, THIAGO MITSUO YOSHIMURA, seu cônjuge, se casado for, YUITI ISHICAVA, seu cônjuge MARISABEL YOKO TANAKA ISHICAVA, MARIO TADAO ISHICAVA, seu cônjuge MARIE MOGAMI ISHICAVA, SÉRGIO MITSUO ISHICAVA, seu cônjuge CARMEM SILVIA LEITE SIQUEIRA ISHICAVA, bem como o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 07/10/2021 e 20/10/2021 respectivamente. *Dos autos constam a Apelação Cível nº 1012848-61.2021.8.26.0100, ora aguardando decisão do Agravo em Recurso Especial*. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 09 de novembro de 2022.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TONIA YUKA KOROKU, liberado nos autos em 10/11/2022 às 15:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117241-71.2020.8.26.0100 e código E3C3CAE.