

## **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)**

O(A) Dr(a). Paula Velloso Rodrigues Ferreri, M.M. Juíza de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Raphael Cavalli Yarid, matriculado na Jucesp sob n.º 760, com escritório na Rua Guairá, 216, CJ. 104 - Vila da Saúde, São Paulo/SP, CEP: 04142-020, através da plataforma eletrônica [www.leilofy.com.br](http://www.leilofy.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:**

**PROCESSO N.º. 1012413-68.2013.8.26.0100 - CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**EXEQUENTE:** FLF FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ nº 19.221.032/0001-45). **EXECUTADOS:** YOMASA DA AMAZÔNIA LTDA (CNPJ nº 04.879.176/0001-16); NELSON KOZO IHA (CPF nº 477.782.968-53). **COPROPRIETÁRIA:** YOKOO NARAOKA IHA (CPF nº 580.394.228-68); **INTERESSADOS:** BANCO AMAZONIA S/A (CNPJ nº 04.902.979/0001-44); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39). **ADVOGADOS:** FABRÍCIO ROCHA DA SILVA (OAB 206338/SP), ANTONIO LEOPARDI RIGAT GARAVAGLIA MARIANNO (OAB 310592/SP), LAURA MINE NAGAI (OAB 351594/SP).

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam R\$ 5.307.438,84 (cinco milhões, trezentos e sete mil, quatrocentos e trinta e oito reais e oitenta e quatro centavos) em Julho/2021, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 612. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**DO BEM:** APARTAMENTO N.º 41, localizado no 4º andar do “EDIFÍCIO CASABLANCA”, situado à Rua Jupiter nº 233, no 37º subdistrito-Aclimação, contendo a área útil de 234,17m<sup>2</sup>, a área comum de 186,528m<sup>2</sup>, e a área total construída de 420,698m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,8408% no terreno e nas partes comuns, cabendo-lhe o direito ao estacionamento de 03 (três) automóveis de passeio na garagem de uso comum do condomínio, em locais indeterminados, e o direito de utilização de um armário indeterminado na garagem do condomínio. Matrícula N.º 95.249 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Observação:** Conforme consta no Laudo de Avaliação, o Edifício Casa Blanca possui as seguintes áreas de lazer: salão de

festas, quadra poliesportiva, playground, salão de jogos e piscina. O Apartamento possui as seguintes características internas: 4 (quatro) salas, varanda, lavabo, sala de almoço, cozinha, escritório, 2 (duas) suítes, 1 (uma) suíte com closet, área de serviço, dormitório e banheiro de serviço, com direito ao uso de 03 (três) vagas de garagem e 01 (um) box. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Jupiter, 233, ap. 41, Aclimação - São Paulo-SP, CEP 01532-030. **AVALIAÇÃO:** R\$ 1.673.000,00 (um milhão e seiscentos e setenta e três mil reais), avaliado em Janeiro/2022. **R\$ 1.755.999,13 (um milhão, setecentos e cinquenta e cinco mil, novecentos e noventa e nove reais e treze centavos)**, atualizado em Junho/2022 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **DEPOSITÁRIO (A):** Nelson Kozo Iha (CPF nº 477.782.968-53).

**ÔNUS:** Consta no **R.05** HIPOTECA em favor do Banco Amazônia, com prazo de vigência de 08 (oito) anos, incluídos 02 (dois) anos de carência, contados a partir de 10 de Maio de 2012; **AV.06** PENHORA nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1012418-90.2013.8.26.0100, movida pelo Banco Santander S/A contra Yooko Naraoka, Nelson Kozo Iha e BT Comercial e Industrial Ltda, em trâmite perante a 14ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo; **AV.07** EXISTÊNCIA DE AÇÃO nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1005579-15.2014.8.26.0100, movida pelo Banco Safra S/A contra Yomasa da Amazônia Ltda e Nelson Kozo Iha, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo; **AV.08** PENHORA nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1005579-15.2014.8.26.0100, movida pelo Banco Safra S/A contra Yomasa da Amazônia Ltda e Nelson Kozo Iha, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo; **AV.09** EXISTÊNCIA DE AÇÃO nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1120668-86.2014.8.26.0100, movida pelo Banco Fibra S/A contra BT Comercial e Industrial Ltda, em trâmite perante a 26ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo; **AV.10** PENHORA exequenda; **AV.11** retificação do polo ativo da PENHORA exequenda; **AV.12** PENHORA nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1120668-86.2014.8.26.0100, movida pelo Banco Fibra S/A contra BT Comercial e Industrial Ltda, em trâmite perante a 26ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo; **AV.13** PENHORA de 50% (cinquenta por cento) nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1012418-90.2013.8.26.0100, movida pelo Banco Santander S/A contra BT Comercial e Industrial Ltda e Yooko Naraoka Iha, em trâmite perante a 14ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo; **AV.14** ARRESTO sobre a Av.08 desta matrícula; **AV.15** INDISPONIBILIDADE nos autos do processo sob nº 10055791520148260100, para constar a indisponibilidade dos bens de Nelson Kozo Iha, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo; **AV.16** EXISTÊNCIA DE AÇÃO nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1118891-27.2018.8.26.0100, movida pelo Banco Safra S/A contra Yooko Naraoka Iha, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo; **AV.17** ARRESTO nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1118891-27.2018.8.26.0100, movida pelo Banco Safra S/A contra Yooko Naraoka Iha, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo; **AV.18** INDISPONIBILIDADE nos autos do processo sob nº 0010073-40.2013.5.11.0003, para constar a indisponibilidade dos bens de Nelson Kozo Iha, em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho de Manaus/AM; **AV.19** CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA nos autos da Ação de Execução de Título

Extrajudicial sob nº 1118891-27.2018.8.26.0100, movida pelo Banco Safra S/A contra Yooko Naraoka Iha, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo; **AV.20** PENHORA nos autos da Ação de Execução sob nº 1071158-41.2013.8.26.0100, movida pelo Banco do Brasil S/A contra BT Comercial de Eletroportateis Eireli – Epp, Yomasa da Amazonia Ltda, Nelson Kozo Iha e Yooko Naraoka Iha, em trâmite perante a 41ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo. **Observação I:** Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo, sobre o imóvel constam débitos de IPTU não inscritos em dívida ativa do exercício de 2022, no valor de R\$ 18.483,72 (dezoito mil, quatrocentos e oitenta e três reais e setenta e dois centavos), bem como débitos inscritos em dívida ativa dos exercícios de 2019, 2020 e 2021 no valor de R\$ 88.124,72 (oitenta e oito mil, cento e vinte e quatro reais e setenta e dois centavos), que corresponde ao valor total de R\$ 106.608,44 (cento e seis mil, seiscentos e oito reais e quarenta e quatro centavos) até Julho/2022. Em razão dos débitos inscritos em dívida ativa, originou-se a Ação de Execução fiscal sob nº 1520864-74.2021.8.26.0090. **Observação II:** Em consulta realizada na Administração do Condomínio, não constam débitos condominiais, até Julho/2022.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**MEAÇÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**LEILÃO - DATAS:** O 1º leilão terá início em **12/09/2022** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **15/09/2022** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **05/10/2022** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **70% (setenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Raphael Cavalli Yarid - JUCESP nº 760.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.leilofy.com.br](http://www.leilofy.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**ARREMATACÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 70%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@leilofy.com.br](mailto:contato@leilofy.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

**SISTEMA** - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo). **DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.leilofy.com.br](http://www.leilofy.com.br) e do telefone (11) 3136-0640.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.leilofy.com.br](http://www.leilofy.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 19 de julho de 2022.

---

**PAULA VELLOSO RODRIGUES FERRERI**

Juíza de Direito