



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

6ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESPÓLIO DE SADAOK OKUNO (CPF/ME Nº 700.572.818-15)** representado por seus herdeiros **RICHIKO OKUNO (PASSAPORTE Nº TK4474446)**, **HITOSHI OKUNO (PASSAPORTE Nº TZ0465852)**, **SATORU OKUNO (PASSAPORTE Nº TG4920295)** e **AI OKUNO (PASSAPORTE Nº TH0723055)**; bem como do proprietário tabular: **COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (CNPJ/ME Nº 56.303.415/0001-99)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Lúcia Caninéo Campanhã, da 6ª 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 de Cobrança Rito Sumário em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROYAL IBIRAPUERA PARK (CNPJ/ME Nº 59.939.538/0001-09)** em face de **ESPÓLIO DE SADAOK OKUNO (CPF/ME Nº 700.572.818-15)**, representado por seus herdeiros **RICHIKO OKUNO (PASSAPORTE Nº TK4474446)**, **HITOSHI OKUNO (PASSAPORTE Nº TZ0465852)**, **SATORU OKUNO (PASSAPORTE Nº TG4920295)** e **AI OKUNO (PASSAPORTE Nº TH0723055)**, nos autos do **Processo nº 0041259-10.2016.8.26.0100** (Processo Principal nº 0155152-23.2009.8.26.0100) e foi designada a venda dos direitos dos bens 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:

DESCRIÇÃO DOS BENS:

Lote 01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Joinville, nº 55, Apartamento nº 1.133, Bloco A, Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park, Vila Mariana, São Paulo/SP, CEP: 04008-010 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 1.133, localizado no 13º andar do Edifício Royal Ibirapuera Park, Bloco A, situado na Rua Joinville nº 55, esquina com a Rua Abílio Soares e Rua Livramento, no 9º subdistrito – Vila Mariana, com área útil de 40,11m², área comum da garagem (uma vaga indeterminada) de 24,95m², área comum de 25,69m² e área total de 90,75m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4105% no terreno.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	036.059.0136-0	
Matrícula Imobiliária nº	97.026	1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 431.000,00 (Set/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 286/348 – Homologação às fls. 357/358).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 431.640,00 (Nov/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 50.481,43 (Nov/2022) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 02 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Joinville, nº 55, Apartamento nº 1.153, Bloco A, Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park, Paraíso, São Paulo/SP, CEP: 04008-010 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 1.153, localizado no 15º andar do Edifício Royal Ibirapuera Park, Bloco A, situado na Rua Joinville nº 55, esquina com a Rua Abílio Soares e Rua Livramento, no 9º subdistrito



– Vila Mariana, com área útil de 40,11m², área comum da garagem (uma vaga indeterminada) de 24,95m², área comum de 25,69m² e área total de 90,75m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4105% no terreno.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	036.059.0140-9	
Matrícula Imobiliária nº	97.028	1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 431.000,00 (Set/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 286/348 – Homologação às fls. 357/358).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 431.640,00 (Nov/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 50.481,43 (Nov/2022) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: O condomínio é composto por 02 (dois) edifícios com pavimento térreo, 03 (três) subsolos e 20 (vinte) pavimentos, sendo 06 (seis) apartamentos por andar, bem como restaurante, salão de festas, quadra poliesportiva, quadra de squash, piscina, salão de jogos, mercado, academia, portões automáticos e portaria com interfones. Cada apartamento é constituído por 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, 01 (uma) sala, cozinha, 01 (um) closet e 02 (duas) varandas (Laudo de Avaliação às fls. 286/348).

OBS 02: Cada apartamento possui 01 (uma) vaga de garagem descrita nas matrículas nº 97.026 e 97.028 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

OBS 03: A penhora deferida às fls. 211/212 se encontra pendente de registro nas respectivas Matrículas Imobiliárias.

OBS 04: Foram penhorados os direitos que o Executado possui sobre os imóveis, conforme decisão de fls. 211/212, visto que este adquiriu os imóveis por instrumento particular de venda e compra firmado em 02/04/1986 (Fls. 43/45 do Processo nº 1021507-94.2000.8.26.0100), o qual não foi registrado nas Matrículas Imobiliárias, de modo que ainda consta como proprietária a massa falida de Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda.

OBS 05: Há uma Ação de Alvará Judicial (Processo nº 1021507-94.2000.8.26.0100 - 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais), proposta pelo Executado Sadao Okuno em face do proprietário tabular, objetivando a lavratura das Escrituras Públicas definitivas dos imóveis em questão. A Ação foi julgada procedente com trânsito em julgado em 08/03/2022. Todavia, atualmente não houve o registro das referidas escrituras, nas respectivas matrículas imobiliárias.

OBS 06: Débito Exequendo/Condominial: R\$ 1.228.721,28 (Out/2022) – sendo R\$ 711.929,01 referente ao Lote 01 e R\$ 516.792,27 referente ao Lote 02.



02 - A 1ª praça terá início em **23 de janeiro de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 26 de janeiro de 2023, às 14 horas e 30 minutos.** 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 26 de janeiro de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 16 de fevereiro de 2023, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% 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).

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 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 (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 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 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 5% (cinco 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). 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio, conforme disposto no artigo 908, § 1º do CPC, 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 - 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).

14 - 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.

15 - 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.

16 - 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, 28 de novembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. LÚCIA CANINÉO CAMPANHÃ
JUÍZA DE DIREITO