2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapecerica da Serra/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **MTX COMERCIO DE GENEROS ALIMENTICIOS LTDA**, inscrita no CPNJ/MF sob o nº 11.376.812/0001-52; **TADAYOSHI TANAKA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 013.914.768-32; **bem como sua mulher CRISTINA MAKI WAKITA TANAKA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 073.405.998-19; **SINICHI TANAKA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 127.216.748-89; **bem como sua mulher ELAINE DOS SANTOS SILVA TANAKA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 272.316.948-02; **dos coproprietários SHOJI TANAKA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 000.043.348-92; e **sua mulher JULIA LEIKO FUJIMOTO TANAKA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 034.786.118-06; **bem como do comprador T.S.T. ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA-em recuperação judicial, representado por seu administrador judicial NELSON GAREY**, inscrito na OAB/SP sob o nº 44.456. **O Dr. Filipe Mascarenhas Tavares**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapecerica da Serra/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** que **ITAU UNIBANCO SA** move em face de **MTX COMERCIO DE GENEROS ALIMENTICIOS LTDA E outros - Processo nº 1005789-71.2019.8.26.0268 – Controle nº 2587/2019**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL -** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 08/11/2021 às 15:00h** e se encerrará **dia 11/11/2021 às 15:00h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 11/11/2021 às 15:01h** e se encerrará no **dia 30/11/2021 às 15:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA -** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS -** Em caso de atraso no pagamento de qualquer das

prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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). **DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC). **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 32.984 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Terreno situado à Rua ou Alameda Comendador Antunes dos Santos, lotes nºs 3, 4 e 5 da Vila Martha, no lugar denominado Capão Redondo, conhecido também por Guavirutuba, 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 19,50m de frente; 2m no canto chanfrado de esquina da Rua ou Alameda Comendador Antunes dos Santos, com a Rua 3; 15,50m de frente para a Rua 3; 20m da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem do terreno olha para a Rua 3, onde confronta com o lote 6; 27m da frente aos fundos, do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua ou Alameda Comendador Antunes dos Santos, onde confronta com o terreno nº 2, e finalmente 12 m fundos onde confronta com terrenos de Maria Rita de Jesus, com a área total de m/m 577m2. **Consta na Av.02 desta matrícula** que foi construído um prédio que recebeu o nº 3, com a área construída de 199m2. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o prédio 3 da Rua ou Alameda Comendador Antunes dos Santos teve seu número alterado para 1.346. **Consta no R.07 desta matrícula** que SINICHI TANAKA e outros, transmitiram parte ideal 2/3 do imóvel a T.S.T. ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA. **Consta na Av.08 e 09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1001642-65.2020.8.26.0268, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Itapecerica da Serra/SP, requerida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A contra MTX COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS LTDA-em recuperação judicial, foi penhorado parte ideal 1/3 do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário TADAYOSHI TANAKA; bem como foi declarada ineficácia da venda efetuado no R.07 desta matrícula. **Contribuinte nº 166.227.0049-3 (Conf.Av.02).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e não foram encontrados débitos de IPTU para o exercício atual (16/09/2021). Consta as fls.171 dos autos que sobre o terreno do imóvel, encontra-se edificada um imóvel com características de uso comercial, encerrando área total de 1.228,00m2. Consta as fls.300-302 dos autos que não foi reconhecida a impenhorabilidade do bem, por ausência da efetiva integralização por T.S.T. ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA. **Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 3.318.000,00 (Três milhões, trezentos e dezoito mil reais) para novembro de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação as fls.234 no valor de R$ 1.138.532,52 (novembro/2020). Consta nos autos Agravo de Instrumento nº 21354894320218260000, pendente de julgamento definitivo.

Consta Agravo de Instrumento n° 2215743-03.2021.8.26.0000, foi atribuído efeito suspensivo ao recurso de agravo de instrumento interposto pela embargante a fim de que seja mantido o leilão eletrônico, mas suspensa expedição de auto e carta de arrematação ou de adjudicação até julgamento definitivo do recurso.

Conforme fls. 162/231 o valor do imóvel equivalente a parte fracionada correspondente a 33,2% do imóvel é de R$ 1.101.576,00 (um milhão, cento e um mil, quinhentos e setenta e seis reais).

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Filipe Mascarenhas Tavares
Juiz de Direito