



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4885, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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

Processo Digital nº: **0005870-08.2000.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Participa- Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda e outros**
 Requerido: **Union Jack Ltda**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU UNION JACK LTDA, expedido nos autos da ação de Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel em fase de cumprimento de sentença, movida por PARTICIPA- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTROS em face de UNION JACK LTDA, CNPJ - 69.090.934/0001-68, PROCESSO Nº 0005870-08.2000.8.26.0008

O MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr. Cláudio Pereira França, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR 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, Tiago Tessler Blecher, matriculado na Jucesp sob n.º 1098, com escritório à Alameda Campinas, 463 10º andar Edifício Columbus | São Paulo, SP, - Cep: 01404-100, através da plataforma eletrônica www.webleiloes.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:

EXEQUENTES: CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL (CNPJ Nº: 33.754.482/0001-24); CONSTRUBASE CONSTRUTORA DE OBRAS BÁSICAS DE ENGENHARIA LTDA. (CNPJ Nº 62.445.838/0001-46); PARTICIPA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ Nº: 55.886.725/0001-10); TAQUARI PARTICIPAÇÕES LTDA (53.536.132/0001-07), E FUNDAÇÃO SABESP DE SEGURIDADE 502480 - Edital - Leilão Eletrônico - NOVO CPC



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4885, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SOCIAL - SABESPREV (CNPJ Nº: 65.471.914/0001-86), representadas por COMAPPS - ADMINISTRAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA (CNPJ Nº: 01.362.723/0001-01)

EXECUTADO: UNION JACK LTDA (CNPJ Nº: 57.246.076/0001-19)

INTERESSADOS: RICARDO NOBUO KAWATI (CPF Nº: 246.338.048-98), PAULO SHIGUENOLI KAWACHI (CPF Nº: 567.764.038-72), MARIA CECILIA DE SOUZA (CPF Nº: 071.639.913-04), TAKASHI KAWATI (CPF Nº: 585.962.678-91) e JACKSON KAWATI (CPF Nº: 180.091.248-00), e PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39).

ADVOGADOS: CRISTIANO SILVA COLEPICOLA (OAB 291906/SP), RENATA LIA MONTEIRO SIERRA (OAB 271987/SP) E FABIO KAZUO HIGA (OAB 271009/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 3.511.215,17 (três milhões, quinhentos e onze mil, duzentos e quinze reais e dezessete centavos), em março/2025, conforme fl. 1691. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO BEM: imóvel matrícula 89.857, 9º CRI São Paulo-SP - Um prédio e seu terreno, situados à Rua Angical, nº 104, parte do lote 75 da quadra 06, Vila Nova Manchester, Tatuapé, medindo 7,15ms, de frente por 22,00ms da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, 20,00ms da frente aos fundos do lado esquerdo, tendo nos fundos 7,10ms, encerrando a área de 152,50m², confrontando pelo lado direito com o lote 76, do lado esquerdo com o lote 75, propriedade de Peppi Cocito e nos fundos com propriedade de Peppi Cocito. Conforme laudo de avaliação, sobre o terreno acima descrito encontra-se uma edificação assobradada, com características de uso misto, residencial e comercial, contendo: salão comercial com banheiro, garagem para um veículo, sala, cozinha, banheiro, despejo e área de serviço com banheiro no pavimento térreo; dois dormitórios e banheiro no pavimento superior, encerrando a área total construída de 169,39 m² conforme medições efetuadas in loco, idade física real de 52 anos (1971), podendo ser classificada como “Casa Padrão Simples”, limite médio, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “D” – Entre regular e necessitando de reparos simples. **CADASTRO MUNICIPAL Nº 055.379.0038-6.**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4885, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

OBSERVAÇÃO: Foi deferida a penhora da parte ideal de 1/4 do bem às fls. 578/579, averbação nº 3 da matrícula imobiliária, contudo, o leilão será realizado na integralidade nos termos do artigo 843 do CPC, tendo em vista se tratar de bem indivisível, a avaliação do bem foi realizada na integralidade.

ÔNUS: Consta na referida matrícula, **AV. 03 - PENHORA EXEQUENDA.**

Observações: I - Em consulta ao site da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO foi localizado débitos fiscais em aberto no importe de R\$ 3.677,78 (três mil, seiscentos e setenta e sete reais e setenta e oito centavos), referente ao exercício de 2024, e no importe de R\$ 4.112,42 (quatro mil, cento e doze reais e quarenta e dois centavos) atualizados até fevereiro de 2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO : R\$ 626.000,00 (seiscentos e vinte e seis mil reais) em janeiro de 2023, conforme fls. 1330/1405 e 1423.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 694.114,52 (seiscentos e noventa e quatro mil, cento e quatorze reais e cinquenta e dois centavos) (abril/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DEPOSITÁRIO: RICARDO NOBUO KAWATI (CPF Nº: 246.338.048-98).

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido conforme descrição, 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, o cancelamento dos registros de eventuais penhoras, arrestos e indisponibilidades que gravam a matrícula, oriundos de outros



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4885, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

processos, deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrações nos termos do § 2º do art. 269 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Será comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que a notificação será procedida 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 tributários, 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, devendo ser expedido mandado nos autos do processo em que se realizou a arrematação (art. 1499, VI do Código Civil e § 1º das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

MEACÃO: 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 **27/06/2025 às 14:00 até 02/07/2025 às 14:00**, com lances a partir do valor de avaliação atualizado (igual ou superior ao da avaliação). Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão de **02/07/2025 às 14:01 até 22/07/2025 às 14:00**, não sendo aceito lance inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada à vista, ou **90%** do valor da avaliação judicial parcelado, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado e demais interessados intimados pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei (fl. 1237).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4885, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Os valores de proposta ou lance vencedor, ficarão sujeitos a reajuste no auto de arrematação de acordo com a atualização da tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo no encerramento do leilão, para que o preço não seja considerado vil. (art. 891 CPC).

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 Tiago Tessler Blecher - JUCESP nº 1.098, ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Wesley Oliveira Ascanio, JUCESP nº 1.137.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.webleiloes.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 depósito judicial fornecida pelo próprio leiloeiro.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: 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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4885, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

valor que não seja inferior a **90% (noventa por cento)** do valor da avaliação atualizada. 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.

VISITAÇÃO: não há

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.webleiloes.com.br e do telefone/WhatsApp (11) 3392-3446.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4885, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 28 de maio de 2025.

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