

Edital de leilão judicial para ciência de interessados e intimação dos executados

28ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo - SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **AUTO POSTO ALPHA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 6.415.105/0001-02, **HÉLIO HIROSHI TAKAUTI**, inscrito no CPF sob nº 032.261.338-88, bem como sua cônjuge se casado for, **MÁRCIO HIKARU MURATA**, inscrito no CPF sob nº 080.143.868-33, bem como sua cônjuge se casado for, **LIZANDRA VICENTINI COSME**, inscrita no CPF sob nº 268.145.468-92, bem como seu cônjuge se casada for, da coproprietária **IRENE TOMIE TACHIBANA TAKAUTI**, inscrita no CPF sob nº 0001.502.678-78, bem como seu cônjuge se casada for, dos terceiros **RAMON WATANABE ITO**, inscrito no CPF sob nº 366.981.368-32, bem como sua esposa **LUCIANA YUMI TAKAUTI ITO**, inscrita no CPF sob nº 377.183.298-52, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PIRES**, e demais interessados.

A Dra. **FLAVIA POYARES MIRANDA**, MMª. Juíza de Direito da 28ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão de bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** ajuizada por **ITAU UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04 em face de **AUTO POSTO ALPHA LTDA. e outros - processo nº 1109294-92.2022.8.26.0100**, 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. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa".

DA VISITAÇÃO - As visitas deverão ser agendadas via e-mail: contato@multipliqueleiloes.com.br. **Contudo, os interessados só poderão verificar o bem desde que o responsável pela guarda e/ou executado autorize a visitação.**

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.multipliqueleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia **01/06/2026** às 14h00, e se encerrará dia **04/06/2026** às 14h00, 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 **04/06/2026** às 14h01, e se encerrará no dia **25/06/2026** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Tiago Clemente Sampaio, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 1089.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.multipliqueleiloes.com.br. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do leilão, haverá(ão) prorrogação(ões) por mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances será encerrado, caso este, não receba lances durante os 3 (três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

PREFERÊNCIA NA ARREMATACÃO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, demais créditos servirão para pagamento de débito de IPTU, ressaltando o parágrafo único do art. 130 do CTN, e sucessivamente de eventual débito trabalhista, sucedido pelo hipotecário, e após, persistindo saldo, este será dos executados e/ou demais credores.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

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 deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (www.multipliqueleiloes.com.br), junto ao lote do leilão (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). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC. As propostas de arrematação feitas diretamente no processo, mesmo após o término do leilão e mesmo que este tenha sido negativo, estão sujeitas aos termos deste edital, incluindo a obrigação de pagar a comissão do leiloeiro no percentual estabelecido neste edital.

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, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão será devida pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. 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 depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.multipliqueleiloes.com.br.

DISPOSIÇÕES E REGRAMENTOS DO LEILÃO - Caso o executado pague o débito, sub-rogue a dívida ou haja composição entre as partes após a publicação de editais, deverá ser especificado nas petições e/ou respectivas minutas quem arcará com

comissão do leiloeiro no percentual determinado para o leilão, bem como com os custos do leilão, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Havendo adjudicação do bem levado a leilão pelo Exequente, após a publicação do edital, este deverá arcar com o valor da comissão do leiloeiro no percentual determinado para o leilão. Caso acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a publicação do edital ou a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.multipliqueleiloes.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 apreendido.

RELAÇÃO DO BEM – Um terreno com a área de 145.000 metros quadrados, constituído pelo lote 16, do Antigo Núcleo Colonial de Rib. Pires, perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires, confrontando na frente com a Ribeira Taperinha, do lado direito de quem do terreno olha para a Ribeira Taperinha, confronta com o lote 14, de propriedade da Congregação dos Missionários de São Carlos; pelo lado esquerdo, confronta com o lote 17, de propriedade de Adelino Soares, na extensão de 625 metros, e nos fundos com terreno da Capela do Pilar, sendo o terreno atravessado pela Estrada de Sapopemba. Contribuinte nº 342-52-99-0001-00-0000, objeto da matrícula nº 5.558 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires/SP. **Valor da Avaliação: R\$ 1.727.225,12 (fevereiro/2024). Valor da Avaliação atualizado até março de 2026: R\$ 1.899.401,61 (um milhão, oitocentos e noventa e nove mil, quatrocentos e um reais e sessenta e um centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Conforme R.8, hipoteca em favor de Repsol YPF Brasil S.A., atualmente denominada Ale Combustíveis S.A.; Conforme Av.14, transmissão da propriedade ao Executado Hélio Hiroshi Takauti e sua esposa Irene Tomie Tachibana Takauti; Conforme Av.18, averbação premonitória nos autos do processo nº 1033387-25.2019.8.26.0001, em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo/SP; Conforme Av.19, penhora de 50% do imóvel de referida matrícula nos autos do processo nº 1033387-25.2019.8.26.0001, em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo/SP, em favor de Itaú Unibanco S.A.; Conforme Av.20, penhora de 50% do imóvel de referida matrícula nos autos do processo nº 1003229-60.2019.8.26.0106, em trâmite perante a Vara Judicial do Foro Distrital de Caieiras, Comarca de Franco da Rocha/SP, em favor de Itaú Unibanco S.A.; Conforme Av.21, indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 0002226-71.2013.5.02.0056, em trâmite perante a 56ª Vara do Trabalho de São Paulo; Conforme Av.22, averbação premonitória nos autos do processo nº 1092331-09.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 26ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP; Conforme Av.23, penhora nos autos do processo nº 1092331-09.2002.8.26.0100, em trâmite perante a 26ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, em favor de Itaú Unibanco S.A.; Conforme Av.24, indisponibilidade nos autos do processo nº 1001703-64.2017.5.02.0068, em trâmite perante a 68ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Conforme Av.25, averbação premonitória nos autos do processo exequendo; Conforme Av.26, penhora nos autos do processo nº 1110623-42.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 26ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, em favor de Itaú Unibanco S.A.; Conforme Av.27, penhora nos autos do processo nº 1110649-40.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 26ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, em favor de Itaú Unibanco S.A.; Conforme Av.29, a penhora exequenda, e; Conforme Av.30,

penhora nos autos do processo nº 1033390-77.2019.8.26.0001, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo/SP.

DÉBITOS DE IPTU: Constatam débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 314.040,70 até 31/03/2026.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 510.308,59 em dezembro de 2025.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Av. Das Nações Unidas, 18801 – Conj. 705 - Santo Amaro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 5521-2717, contato@multipliqueleiloes.com.br.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 23 de abril de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

FLAVIA POYARES MIRANDA

Juíza de Direito