



5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **ERIK RODRIGUES SHUSIN HU, RUBY SHUJIN HU CLAESSENS, JACQUELINE RODRIGUES SHULI HU, LIBBY LEE HSUI YEN**, interessados **LEE TZE CHEUNG, HU CHEN BIN e ROSE CHU TAO HU**, credores hipotecários **UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A. e BANCO NACIONAL S.A.**. O (a) Dr. (a) **ANDRESSA MARIA TAVARES MARCHIORI**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 5ª Vara Cível de Mogi das Cruzes, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Alienação Judicial – **Processo nº 0006152-77.2025.8.26.0361** - ajuizado por **HEBE YUKARI NAKAMURA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 16:35h (ambas no horário de Brasília)**; não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 16:35h (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do CPC (entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas), ficando desde já fixado o indexador IPCA-E para fins de correção remuneratórios de 0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE monetária, bem como juros remuneratórios de

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br





0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Em caso de pagamento do débito ou acordo, e apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado(a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1: DESCRIÇÃO: DIREITOS HEREDITÁRIOS DE UM TERRENO sem benfeitorias, composto do lote nº 7 da quadra "F" do Parque Residencial Itapeti, situado no bairro da Ponte Grande, perímetro urbano desta cidade, medindo 24,00 ms.de frente para a Rua Treze, por 29,80 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 715,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 8, do lado esquerdo com o lote nº 6 e nos fundos com o lote nº 9, todos da mesma quadra e dos proprietários; Estando localizado a 38,50 ms mais ou menos da esquina da Avenida "A", lado direito de quem desta entra na rua Treze em direção à rua Catorze. **Cadastro Municipal sob o nº 40.006.007-3 (AV.13). Matriculado no 2º CRI de Mogi das Cruzes sob o nº 6.703.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Lote de Terreno, a.t. 715,00m², Mogi das Cruzes-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Treze, Lote 07, Quadra F, Pq. Res. Itapeti, Mogi das Cruzes-SP.

ÔNUS DO BEM: R.4-5 HIPOTECA em favor do UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A. **AV.09** PENHORA expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Mogi das Cruzes, proc. 7.045/1997. **AV.10** PENHORA expedida pela 1ª Vara de Mogi das Cruzes, proc. 0006979-04.2011.4.03.6133. **AV.11** PENHORA expedida pela 1ª

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS





Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes, proc. 3092/1998. **AV.12** PENHORA expedida pela 2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes, proc. 0011568-39.2011.4.03.6133.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para out/2025 (conf.fls.49-51).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 510.634,79 (quinhentos e dez mil, seiscentos e trinta e quatro reais, e setenta e nove centavos) para abr/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

LOTE 2: DESCRIÇÃO: DIREITOS HEREDITÁRIOS DE UM TERRENO sem benfeitorias, composto do lote nº 5 da quadra "C" do loteamento denominado "Parque Residencial Itapeti", situado no bairro da Ponte Grande, perímetro urbano desta cidade, medindo 24,00 ms de frente para a rua Dezesete, por 30,00 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 720,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 4, do lado esquerdo com o lote nº 6 e nos fundos com o lote nº 9, todos da mesma quadra, e dos proprietários; Estando localizado a 62,90 ms. da esquina da Rua Treze, lado esquerdo de quem desta entra na rua Dezesete em direção à Rua Sete. **Cadastro Municipal sob o nº 40.003.005-6 (AV.12). Matriculado no 2º CRI de Mogi das Cruzes sob o nº 6.710.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Lote de Terreno, a.t 720,00m², Mogi das Cruzes-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Treze, Lote 07, Quadra F, Pq. Res. Itapeti, Mogi das Cruzes-SP.

ÔNUS DO BEM: R.5 HIPOTECA em favor do BANCO NACIONAL S.A. **AV.09** PENHORA expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes, proc. 3092/1998. **AV.11** PENHORA expedida pela 2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes, proc. 0011568-39.2011.4.03.6133.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para out/2025 (conf.fls.49-51).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 510.634,79 (quinhentos e dez mil, seiscentos e trinta e quatro reais, e setenta e nove centavos) para abr/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dra. Andressa Maria Tavares Marchiori

MMª. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes-SP.

