

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES de bem imóvel e para intimação dos requeridos **KIYOSHI YAMAMOTO** (CPF: 223.915.688-00), **MARIA YAMAMOTO** (CPF: 573.547.668-87), **TOSHIO YAMAMOTO** (CPF: 223.909.958-53), *na pessoa de seu inventariante KIYOSHI YAMAMOTO* (CPF: 223.915.688-00), **MIYOKO YAMAMOTO** (CPF: 166.376.138-86), *na pessoa de seu inventariante KIYOSHI YAMAMOTO* (CPF: 223.915.688-00), terceiro interessado **ATUSHI YAMAUCHI** (CPF: 004.920.948-53), bem como de seu cônjuge, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0006279-20.1994.8.26.0161**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA/SP**, requerida por **TELEATLÂNTICO CONSTRUÇÕES LTDA** (CNPJ: 53.908.471/0001-69).

A Dra. Fernanda Cristina da Silva Ferraz Lima Cabral, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES - UM SÍTIO denominado "Estância das Mangueiras", com a área de 459.800,00 metros quadrados, ou sejam 45,98 ha de terras, localizado no bairro Queluz, no município de Elias Fausto, desta Comarca de Capivari, compreendido dentro dos seguintes roteiros de divisas e confrontações: "Começa junto à estrada Municipal, Elias Fausto Capivari, com a propriedade de Renato Gerassi, e segue por uma cerca fazendo divisa com propriedade de Renato Gerassi, e segue por uma cerca fazendo divisa com propriedade de Renato Gerassi com os seguintes rumos e distâncias: 55º24' NE e 197,40 metros e 16º12' NE e 223,80 metros; daí deflete à direita e segue por uma cerca fazendo divisa com FEPASA, numa distância de 1.257,70 metros; daí, deflete à direita e segue por uma cerca, fazendo divisa com a propriedade de Afonso Bergamo num rumo de 33º45' SW e distância de 13,40 metros; daí, deflete à direita e segue por uma cerca com os seguintes rumos e distâncias, fazendo divisa com a propriedade de Josué Pacheco de Lima, com o rumo de 87º19' SW e distância de 9,40 metros, rumo de 70º49' NW e distância de 27,20 metros, rumo 60º 19' NW e distância de 53,80 metros, rumo de 41º 06' NW e distância de 32,60 metros e rumo de 51º22' NW e distância de 27,80 metros; daí deflete à esquerda e segue por uma cerca fazendo divisa com propriedades de Josué Pacheco de Lima e Jony Naegeli, com um rumo de 55º23' SW e distância de 258,01 metros chegando assim, na estrada Municipal; daí, deflete à direita e segue fazendo divisa com esta estrada com as seguintes distâncias e rumos: 46,80 metros, rumo 56º40' NW, 92,70 metros e rumo de 60º 49' NW, 50,80 metros e rumo 47º 02' NW, 75,40 metros e rumo 41º35' NW, e 548,70 metros e rumo 31º30' NW, chegando-se, assim, ao ponto de partida; imóvel esse que constitui o remanescente de área maior. **INCRA nº 624.080.000.124. Matrícula nº 15.738 do 1ª CRI de Capivari/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 15.738, conforme **AV.02(21/09/1989)**, fica a presente averbação para constar o desmembramento da área de terras de 205.808,0875m², com a denominação de Estancia das Mangueiras.

OBS: Conforme Escritura de Venda e Compra de 13/02/1989, acostada às fls. 1362/1364, os proprietários Renato Gerassi e Ivone Lima Gerassi, transmitiram o presente imóvel à KIYOSHI YAMAMOTO e MARIA YAMAMOTO, bem como a TOSHIO YAMAMOTO e MYOKO YAMAMOTO.

OBS: Conforme fls. 1238/1243 - AUTOS, o terceiro interessado ATUSHI YAMAUCHI informou ser credor da quantia de **R\$ 1.313.934,17**.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 9.479.105,93 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 10.627,56 (julho/1994 – Conforme Petição Inicial).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/08/2025 às 10h10min, e termina em 08/08/2025 às 10h10min; 2ª Praça começa em 08/08/2025 às 10h11min, e termina em 28/08/2025 às 10h10min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão

de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os requeridos KIYOSHI YAMAMOTO, MARIA YAMAMOTO, TOSHIO YAMAMOTO *na pessoa de seu inventariante* KIYOSHI YAMAMOTO, MIYOKO YAMAMOTO, *na pessoa de seu inventariante* KIYOSHI YAMAMOTO, terceiro(a) interessado ATUSHI YAMAUCHI, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/12/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Diadema, 12 de junho de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

FERNANDA CRISTINA DA SILVA FERRAZ LIMA CABRAL
JUÍZA DE DIREITO