

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **ESPÓLIO DE TOSHIJI KANEKO** (CPF: 510.952.898-53), na pessoa de seu representante legal Toshiko Mizuno Kaneko (CPF: 170.541.968-21), **SATIE NAKAO KANEKO** (CPF: 104.981.438-05), **GERSON YUITI KANEKO** (CPF: 312.215.638-58), **HELICIO SHIN ITI KANEKO** (CPF: 230.159.818-70), **ANDERSON TOSHIYUKI KANEKO** (Sem Qualificação), terceiro(a) interessado **TOMIKO KANEKO** (Sem Qualificação), **SEIJI KANEKO** (CPF: 157.355.408-15), **SATIE NAKAO KANEKO** (CPF: 104.981.438-05), **TOSHIJI KANEKO** (CPF: 510.952.898-53), **TOSHIKO MIZUNO KANEKO** (CPF: 170.541.968-21), **AMÉLIA SAKIE KANEKO TOVAGLIERI** (CPF: 015.224.218-07), **MARIO TOVAGLIERI** (CPF: 805.288.308-30), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0005200-41.2013.8.26.0322**, em trâmite na **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE GETULINA/SP**, requerida por **PNEULINK IMPORTACAO E COMERCIO DE PNEUS LTDA.** (CNPJ: 07.940.819/0011-50).

O Dr. LUIS FERNANDO VIAN, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - IMÓVEL: Rua Rui Barbosa, 14 Guaimbê. Um lote de terreno medindo 20X20 metros, subordinado ao n. 177, do quarteirão n. 24, contendo uma casa de madeira, coberta com telhas para a rua Rui Barbosa, n. 14, nos fundos, com Morinabu Iwai, de um lado com José Osmar Soares e de outro com a Rua Carlos Gomes. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 4.228 do 1ª CRI de Getulina /SP. BENFEITORIAS:** Constan na referida matrícula Av.01 (30/10/1998) Averbação de Demolição para consta que referida casa de madeira foi demolido. Av. 03 (03/11/1998) Averbação de Construção para que fique constando que no terreno descrito nesta matrícula foi construído um prédio residencial, de alvenaria, com a cobertura de telhas de barro com as estruturas de madeiras, constante de 01 cozinha, 01 sala, 01 banheiro, 02 dormitórios, 01 varanda, 01 garagem, 01 dispensa e 01 área de serviço, medindo 173,25 metros quadrados de área construída.

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 4228, conforme **Av.04 (19/10/2017)**, Penhora exequenda.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 239.650,20 (junho/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - IMÓVEL: Rua Carlos Gomes 239 Guaimbê Um lote de terreno medindo 20X40 metros, contendo um depósito de madeira, coberto com telhas francesas, com gente para a Rua Carlos Gomes, n. 239, confrontando-se pela frente com a referida via pública, nos fundos com os vendedores, de um lado com Abel Rodrigues, e, de outro lado com José Caloura. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 4.229 do 1ª CRI de Getulina /SP. BENFEITORIAS:** Av.01 (30/10/1998) Averbação de Demolição para consta que referido imóvel construído de madeira foi demolido. Av. 03 (03/11/1998) Averbação de Construção para que fique constando que no terreno descrito nesta matrícula foi construído um prédio residencial, construído de alvenaria, com a cobertura de telhas de barro com as estruturas de madeira, constante de 01 cozinha, 01 sala, 01 banheiro, 02 dormitórios, 02 varandas, medindo 73,85 metros quadrados de área construída, o qual tomou o nº 259, da Rua Carlos Gomes.

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 4229, conforme **Av.04 (19/10/2017)**, Penhora exequenda.

OBS: Consta na referida matrícula Av.03 (03/11/1998) que o referido imóvel tomou o numero 259, da Rua Carlos Gomes.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 185.184,25 (junho/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - IMÓVEL Guaimbê Um lote de terreno constituído de 00-92-00 hectares de terras, ou seja: 9,200 metros quadrados, contendo algumas pequenas benfeitorias, confrontando-se 64 metros, mais ou menos divisando co Balbino José de Souza e José de Souza Caloura, ou seis sucessores daí vira à direita segue 155,5 metros, mais ou menos, até encontrar o Córrego Guaimbê, por este acima, numa distância de 64 metros mais ou menos onde sobe 105 metros, mais ou menos, divisando ainda com Balbino José de Souza até o ponto de partida. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 4.230 do 1ª CRI de Getulina /SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 4230, conforme **Av.02 (19/10/2017)**, Penhora exequenda.

OBS: Consta no Auto de Avaliação de fls. 106 que referido imóvel está localizado a Rua Carlos Gomes, 259 em Guaimbê.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 104.482,35 (junho/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS¹: Consta às fls. 113/119 Penhora no rosto dos autos Processo 0005200-41.2013.8.26.0322/01, perante a 5a. Vara Cível do Foro de Santos.

OBS²: Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 529.316,80 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 47.739,89 (abril/2025, fls. 127/128).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/08/2025 às 10h00min, e termina em 19/08/2025 às 10h00min; 2ª Praça começa em 19/08/2025 às 10h01min, e termina em 09/09/2025 às 10h00min.

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 93,34% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). 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; (i) 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 a 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 o(a) leiloeiro(a) 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@portalmazuk.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 ESPÓLIO DE TOSHIJI KANEKO, SATIE NAKAO KANEKO, GERSON YUITI KANEKO, HELCIO SHIN ITI KANEKO, ANDERSON TOSHIYUKI KANEKO, terceiro interessado TOMIKO KANEKO, SEIJI KANEKO, SATIE NAKAO KANEKO, TOSHIJI KANEKO, TOSHIKO MIZUNO KANEKO, AMÉLIA SAKIE KANEKO TOVAGLIERI, MARIO TOVAGLIERI, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 09/10/2017, respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Getulina, 18 de junho de 2025

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUIS FERNANDO VIAN
JUIZ DE DIREITO