

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: DIEGO FERREIRA MENDES
PROCESSO N.º: [1014246-92.2016.8.26.0011](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 4ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: LAURI JOSÉ ZANCANARO JUNIOR (CPF/MF 888.793.641-20) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: FRANCISCO GREGÓRIO DE OLIVEIRA (CPF/MF 154.513.358-18), TACÍLIO TERUAKI KOBANAKAGAWA (CPF/MF 045.986.178-61) e seus cônjuges, se casados forem;

INTERESSADOS: GRECO ADMINISTRADORA DE EMPRESAS LTDA (CNPJ/MF 10.629.001/0001-53). BMG2 SERVIÇOS DE SAÚDE LTDA (CNPJ/MF 11.720.032/0001-88). ESPÓLIO DE SHOJI NAKAGAWA (CPF/MF 605.183.088-04). MIYOKO NAKAGAWA (CPF/MF 108.821.058-92). SONIA MARIA HIROMI KOBANAKAGAWA MIZOGUCHI (CPF/MF 038.558.628-00). EDSON TETSUJI MIZOGUCHI (CPF/MF 526.714.539-49). PREFEITURA MUNICIPAL DE CATANDUVA (CNPJ/MF 45.122.603/0001-02). PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL (CNPJ/MF 50.387.844/0001-05). PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIRÁ. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARAMBAIA (CNPJ/MF 05.105.182/0001-89). PROCESSO N.º 5010876-89.2017.4.03.6182 em tramite perante a 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0041843-42.2016.4.03.6182 em tramite perante a 9ª Vara Federal de Execuções Fiscais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEIS: (A) - A NUA PROPRIEDADE DE 01 (UM) APARTAMENTO N.º 23, localizado no segundo pavimento ou primeiro andar do Condomínio Edifício "Marambaia", nesta cidade e comarca de Jaboticabal, situado na Avenida Antônio Ignacio de Araújo, n.º 177, no bairro denominado Jardim Nova Aparecida, com área total de 61,5000 metros quadrados, sendo 57,4700 metros quadrados de área útil ou privativa, e 4,0300 metros quadrados de área comum, nesta já incluída (01) uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do edifício correspondendo-lhe ainda uma fração ideal de 8,3333% no terreno e nas coisas comuns, com as seguintes confrontações: quem do hall de entrada olha para o imóvel, confronta-se em sua integridade, pela frente com a área de circulação e escada de acesso aos pavimentos superiores, do lado direito com área comum do condomínio, do lado esquerdo com o apartamento n.º 24, e pelos fundos com área comum do condomínio. **CADASTRO MUNICIPAL:** 01.03.0325.00006.01.01.007/028735. **MATRÍCULA N.º 33.203 DO 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JABOTICABAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Um apartamento residencial situado no Condomínio Edifício Marambaia, constituído de: 2 dormitórios, sala, sacada, cozinha/área de serviço e banheiro, com direito a 1 vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do condomínio. Possui área privativa de 57,47m² e área comum de 4,03m², totalizando 61,50m². O Condomínio Residencial Marambaia é formado por 3 pavimentos (térreo + 2 andares), com 4 apartamentos por andar, perfazendo um total de 12 unidades. Tem um terreno murado e recuo frontal pavimentado onde fica o estacionamento para veículos. Não dispõe de área de lazer.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Antônio Ignacio de Araújo, 177, Apto. 23, 1.º Andar, Jardim Nova Aparecida, Jaboticabal - SP, 14883-378.

AVALIAÇÃO: R\$ 143.591,47 (cento e quarenta e três mil, quinhentos e noventa e um reais e quarenta e sete centavos) em outubro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

ONUS: Consta nas fls. 747 - 748 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.06 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.04 USUFRUTO** em favor de SHOJI NAKAGAWA (CPF/MF 605.183.088/04) e MIYOKO NAKAGAWA (CPF/MF 108.821.058-92). Consta na **R.05 INVENTARIO e PARTILHA** em favor de TACILIO TERUAKI Koba (CPF/MF 045.986.178-61) casado com LUCIA JUNICO KASAI NAKAGAWA (CPF/MF 062.212.428-04) e SONIA MARIA HIROMI NAKAGAWA MIZOGUCHI (CPF/MF 038.558.628/00) casada com EDSON TETSUJI MIZOGUCHI (CPF/MF 526.714.539-49). Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL **NÃO IDENTIFICAMOS DÉBITOS FISCAIS** até a presente data 21 de outubro de 2024. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022. Não foi possível a consulta de débitos condominiais junto a unidade leiloadada. Havendo saldo devedor remanescente superior à arrematação, será de responsabilidade do arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º do CPC. Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 5010876-89.2017.4.03.6182 em tramite perante a 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 708.898,81 (setecentos e oito mil, oitocentos e noventa e oito reais e oitenta e um centavos) em 01 de março de 2023 (fls. 1877-1879). Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 0041843-42.2016.4.03.6182 em tramite perante a 9ª Vara Federal de Execuções Fiscais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 4.715.460,20 (quatro milhões, setecentos e quinze mil, quatrocentos e sessenta reais e vinte centavos) em 05 de setembro de 2016 (fls. 2013-2015). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 17/10/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 17/10/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 18/10/2024, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 – CNJ).

(B) - A NUA PROPRIEDADE DE 01 (UM) LOTE DE TERRENO SOB Nº 1, DA QUADRA 14, de formato regular, situado no Jardim Paulista, Bairro Termas de Ibirá, no município de Ibirá, desta comarca, medindo 15,00m (quinze) metros de frente e fundos, por 30,00 (trinta) metros de cada lado, confrontando pela frente com a Avenida Paulista, lado ímpar, por um lado com a Rua Araçatuba, lado par, por outro lado com o lote 2 e nos fundos com o lote 7, perfazendo uma área superficial de 450,00 metros quadrados. **CADASTRO MUNICIPAL: 002.001.055.0075.001. MATRÍCULA Nº 40.042**

DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CATANDUVA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Amadeu Antônio Couto, Lote nº 1, Quadra 14, Jardim Paulista, Termas de Ibirá, Ibirá - SP, 15860-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 75.790,78 (setenta e cinco mil, setecentos e noventa reais e setenta e oito centavos) em outubro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

ONUS: Consta nas fls. 747 – 748 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV. 03 PREMONITÓRIA** e na **AV.04 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.01 USUFRUTO** em favor de MIYOKO NAKAGAWA (CPF/MF 108.821.058-92). Consta na **R.02 HERANÇA** em favor de TACILIO TERUAKI KOBAYASHI (CPF/MF 045.986.178-61) casado com LUCIA JUNICO KASAI NAKAGAWA (CPF/MF 062.212.428-04) e SONIA MARIA HIROMI NAKAGAWA MIZOGUCHI (CPF/MF 038.558.628/00) casada com EDSON TETSUJI MIZOGUCHI (CPF/MF 526.714.539-49). Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022). Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 5010876-89.2017.4.03.6182 em tramite perante a 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 708.898,81 (setecentos e oito mil, oitocentos e noventa e oito reais e oitenta e um centavos) em 01 de março de 2023 (fls. 1877-1879). Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 0041843-42.2016.4.03.6182 em tramite perante a 9ª Vara Federal de Execuções Fiscais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 4.715.460,20 (quatro milhões, setecentos e quinze mil, quatrocentos e sessenta reais e vinte centavos) em 05 de setembro de 2016 (fls. 2013-2015). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 17/10/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 17/10/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 18/10/2024, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 – CNJ).

DEPOSITÁRIO: TACÍLIO TERUAKI KOBAYASHI (CPF/MF 045.986.178-61).

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 2.013.556,60 (dois milhões, treze mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e sessenta centavos) em 20 de dezembro de 2023 (fls. 1881).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão

sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- NOTA:** 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 condições.
- AVALIAÇÃO:** **(A) + (B) = R\$ 219.382,25 (duzentos e dezenove mil, trezentos e oitenta e dois reais e vinte e cinco centavos)** em outubro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 25/11/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 28/11/2024;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 19/12/2024 a partir das 15:00 horas,** correspondente à 75% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:
LEILOEIRO:** **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.com.br.
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.
- PAGAMENTOS:** 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 e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 2% (dois por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº

1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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).

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado 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 valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES: A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema. 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 (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). 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 serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

São Paulo, 21 de outubro de 2024.

DIEGO FERREIRA MENDES

Juiz de Direito