

**EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).**

A(o) Doutor (a) ROSEANE CRISTINA DE AGUIAR ALMEIDA, M.M°. Juiz(a) de Direito da 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUMARÉ DO ESTADO DE SÃO PAULO, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO Nº 0000676-92.1994.8.26.0604**

**AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONSTRIÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS.**

**EXEQUENTE(s): ESPÓLIO DE NILSON DE SOUZA SANTOS**

(CNPJ/CPF Nº 720.886.648-15) representado por **CLARICE DE ALMEIDA SANTOS** (CNPJ/MF Nº 258.054.508-52); Valdinei Lopes dos Santos (OAB 243625/SP), Ângelo Ary Gonçalves Pinto Junior (OAB 289642/SP), Marcus Ricardo Gonçalves (OAB 291433/SP).

**EXECUTADO(s): METALURGICA KODAMA LTDA**

(CNPJ/CPF Nº 49.601.875/0001-38) Rodrigo Mendes Torres (OAB 191460/SP), Joany Barbi Brumiller (OAB 65648/SP), João Custódio Rodrigues (OAB 262664/SP).

**TERCEIRO(s): PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ** (CNPJ/MF Nº 46.522.942/0001-30), **CELINA SATIE KODAMA IWAMOTO** (CPF/MF Nº 069.517.278-64), **ESPÓLIO DE MASANORI KODAMA E ESPÓLIO DE SUZUE KODAMA** (CPF/MF 452.166.068-16), representado pelos herdeiros **CELINA SATIE KODAMA IWAMOTO** (CPF/MF 069.517.278-64), **SUELI YOSHIE KODAMA NAGASE** (CPF/MF 032.220.548-43), **ERCILIA MASSUMI KODAMA** (CPF/MF 138.086.088-11), **MARCIA KAZUE KODAMA HIGUCHI** (CPF/MF 052.533.958-22).

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Agravo de Instrumento nº 2070032-59.2024.8.26.0000.**

**(BEM):** Uma casa sob o nº 2.245 da Avenida Dom Pedro II e seu respectivo terreno situado no Bairro Utinga, com 2.000,00m<sup>2</sup>, nesta cidade e comarca,



medindo dito terreno 40,0 de frente para a referida Avenida Dom Pedro II, por 50,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, com o prédio nº 2.283, do lado esquerdo com o prédio nº 2.231 e nos fundos com os prédios nºs 660, 660, 668 e 678 da Rua Vitória Régia. Classificado na PMSA sob o nº 01.061.022.

**OBS:** Conforme consta na matrícula do imóvel, a cônjuge do executado é co-proprietária do bem penhorado. Sendo assim, nos termos da decisão de Fls. 1726-1727, "**a penhora recai sobre a integralidade do bem, por se tratar de imóvel. A divisão se dará no produto da arrematação**". Conforme previsto no artigo 843 do CPC/2015, será admitida a alienação integral de bem indivisível em qualquer hipótese de propriedade em comum, resguardando-se ao proprietário alheio à execução o equivalente em dinheiro de sua cota na propriedade.

**Matrícula Imobiliária nº 44.475, do CRI de do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.**

**Contribuinte nº 01.061.022.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: PROPRIEDADE**

**Ônus:**

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
R.2	05/02/1986	PENHORA	Processo nº 41/85	2ª junta de conciliação de julgamento de Santo André
R.7	28/11/1997	PENHORA	Processo nº 3120/85	o Anexo I de Execuções Fiscais
R.8	27/03/2000	PENHORA	Processo nº 60/96	Anexo da Fazenda Pública III

AV.22	31/05/2021	INDISPONIBILIDADE DE BENS	Processo nº00018007719855020432	TAKEJI AGUIENA OUTROS	E
AV.23	10/06/2021	PENHORA EXEQUENDA	Processo nº0000676-92.1994.8.26.0604	ESPÓLIO NILSON SOUZA SANTOS	DE DE

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 9.648.234,51 (nove milhões, seiscentos e quarenta e oito mil, duzentos e trinta e quatro reais e cinquenta e um centavos) (JULHO/2021).

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$11.504.598,00 (onze milhões, quinhentos e quatro mil e quinhentos e noventa e oito reais) (junho/2024), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 4.055.467,76 (quatro milhões, cinquenta e cinco mil quatrocentos e sessenta e sete reais e setenta e seis centavos) (JULHO/2023).

**1ª PRAÇA:** De **26/06/2024 (14h00)** até **28/06/2024 (14h00)** mínimo de 70% ao valor da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De **28/06/2024 (14h00)** até **23/07/2024 (14h00)** mínimo de 60% ao valor da avaliação.

**HORÁRIO:** Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro, e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler e Leiloeiro Oficial Leonardo Tessler Rocha.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Em consulta realizada em março de 2024, perante o site da PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ, não foi possível obter resultados acerca dos possíveis débitos tributários que recaem sobre o bem imóvel, por esta razão se faz necessária a intimação da municipalidade com o intuito de prestarem maiores esclarecimentos.



**DOS DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

**DO PAGAMENTO DO BEM** - 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 conforme art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

**DA COMISSÃO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão através de guia depósito fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial. A comissão 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 sua vontade e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO LANCE PARCELADO** - Os interessados poderão apresentar lance de pagamento parcelado de acordo com art. 895, I e II, CPC por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, com sinal não inferior a 25% do valor, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

**DAS PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de



aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**DAS 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.

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **25/05/2021**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ**

Sumaré, 14 de junho de 2024.

\_\_\_\_\_  
**Dr. (a) ROSEANE CRISTINA DE AGUIAR ALMEIDA**

Juiz (a) de Direito