

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Fabricio Henrique Canelas, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes - SP, 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(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0016012-64.2009.8.26.0361

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Carlos Tatsuo Ito

EXECUTADO(s): Elisabeth Kashima; Celivaldo Gonzaga Santos

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal; Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes; Carlos Alberto Kashima; Luiz Roberto Kashima; Yasuko Kashima; Empresa Gestora de Ativos S/A- EMGEA S/A

DÉBITO DOS AUTOS: R\$309.274,69 (março/2025) - Fls. 886.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

01: A unidade autônoma denominada apartamento nº 31, situada no 2º andar ou terceiro pavimento do bloco 2, do EDIFÍCIO SANTA RITA, a Rua Ferreira de Souza nº 140, esquina da Rua Aprígio de Oliveira n 17º, perímetro urbano desta cidade, com área privativa de 42,25 m², área comum de 04,82 m², área total construída de 47,07 m², e fração ideal de 0,03125%, confrontando de quem do pavimento-tipo entra na unidade, pela frente com hall de circulação do andar, caixa de escadas e com área livre do terreno do prédio; pelo lado direito de quem olha de frente, com os apartamentos de final "2" do mesmo bloco, pelo lado esquerdo com área livre do terreno do prédio e nos fundos também com área livre do terreno do prédio e com o estacionamento coletivo. livre do terreno do prédio e o estacionamento coletivo. **Contribuinte nº 12.024.018.025-5.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 20.830 - 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: AV.09 Penhora Exequenda; AV.10 Retificação Penhora.

02: A unidade autônoma denominada box nº 27 (vinte e sete), situado no estacionamento coletivo do “EDIFÍCIO SANTA RITA” , a Rua Antônio Ferreira, nº 140, esquina da Rua Aprígio de Oliveira nº 17, perímetro urbano desta cidade, destinado a um veículo de passeio, sem cobertura, com área privativa de 10,35 m², e área ideal de 0,3125%, confrontando pela frente com a área de circulação do estacionamento; à direita com o box nº 26; à esquerda com o box nº 28 e nos fundos com área livre do terreno. **Contribuinte não localizado.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 20.831 - 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: AV.05 Penhora Exequenda; AV.06 Retificação Penhora.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constan débitos tributários até a data de confecção deste edital no importe de R\$13.198,13 (abril/2026) - Fls. 1.106/1.107. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO (apartamento + box): R\$200.000,00 (abril/2022) - 534/535 e 707/708.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$240.710,16 (agosto/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de **80%** do valor de 1ª Praça.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 25 de agosto de 2026.

Juiz (a) de Direito