

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Fabio Coimbra Junqueira, D. Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Central Cível - Comarca de São Paulo - 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, 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.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0060658-78.2023.8.26.0100

AÇÃO: Cumprimento de Sentença - Cessão de Crédito

EXEQUENTE(s): Roberto Massao Yamamoto; Yamamoto Advogados Associados

EXECUTADO(s): Imbalus Empreendimentos Imobiliários Ste Ltda

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de Itú/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$2.140.209,95 (abril/2025) - Fls. 233.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

LOTE 01: Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a rua Cinco, constituído pelo lote nº 15 da quadra H, do loteamento denominado "PARQUE RESIDENCIAL KURUMIN", no Bairro Varejão, nesta cidade, medindo de frente 18,26m em dois segmentos: 9,52m em reta e 8,74m em curva, do lado direito de quem olha da rua para o lote mede 67,15m, confrontando com o lote 16 da mesma quadra, do lado esquerdo mede 70,17m, confrontando com o lote 14 da mesma quadra, e nos fundos mede 18,00m confrontando com o lote 6 da mesma quadra, encerrando a área de 1.232,19m². Contribuinte nº 13.0069.00.0015.000.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 068.011 - CRI de Itú/SP.

ÔNUS: AV.08 Penhora Exequenda.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$602.454,65 (junho/2025) - Fls. 331/340.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$609.165,20 (novembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

LOTE 02: Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a rua Cinco, constituído pelo lote nº 16 da quadra H, do loteamento denominado "PARQUE RESIDENCIAL KURUMIN", no Bairro Varejão, nesta cidade, medindo de frente 18,12m em curva, do lado direito de quem olha da rua para o lote mede 68,64m, confrontando por 34,32m com o lote 17 e 34,32m com o lote 18, ambos da mesma quadra, do lado esquerdo mede 67,15m, confrontando com o lote 15 da mesma quadra, e nos fundos mede 18,00m confrontando com o lote 5 da mesma quadra, encerrando a área de 1.214,33m². Contribuinte nº 13.069.00.0016.000.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 068.012 - CRI de Itú/SP.

ÔNUS: AV.08 Penhora Exequenda.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$593.722,36 (junho/2025) - Fls. 341/350.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$600.335,65 (novembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

LOTE 03: Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a rua Dois, constituído pelo lote nº 04 da quadra Q, do loteamento denominado "PARQUE RESIDENCIAL KURUMIN", no Bairro Varejão, nesta cidade, medindo de frente 26,04m, do lado direito de quem olha da rua para o lote mede 37,94m confrontando com o lote 3 da mesma quadra, do lado esquerdo mede 39,39m confrontando com o lote 5 da mesma quadra, e nos fundos mede 26,00m confrontando 3,70m com o lote 23 e 22,30m com o lote 22, ambos da mesma quadra, encerrando a área de 1.005,35m2. Contribuinte nº 13.0078.00.0004.000.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 068.173 - CRI de Itú/SP.

ÔNUS: AV.11 Penhora Exequenda.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$491.545,77 (junho/2025) - Fls. 351/360.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$497.020,95 (novembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

LOTE 04: Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a rua Dois, constituído pelo lote nº 05 da quadra Q, do loteamento denominado "PARQUE RESIDENCIAL KURUMIN", no Bairro Varejão, nesta cidade, medindo de frente 25,23m, do lado direito de quem olha da rua para o lote mede 39,39m confrontando com o lote 4 da mesma quadra, do lado esquerdo mede 40,79m confrontando com o lote 6 da mesma quadra, e nos fundos mede 25,20m confrontando 2,70m com o lote 22 e 22,50m com o lote 21, ambos da mesma quadra, encerrando a área de 1.010,27m2. Contribuinte nº 13.0078.00.0005.000.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 068.174 - CRI de Itú/SP.

ÔNUS: AV.11 Penhora Exequenda.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$493.951,31 (junho/2025) - Fls. 361/370.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$499.453,28 (novembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 16/12/2025 às 14:00 até 19/12/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 19/12/2025 às 14:01 até 21/01/2026 às 14:00 mínimo de **50% (cinquenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

DO CONDUTOR: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem qualquer garantia, cabendo ao interessado verificar suas condições previamente às datas marcadas para as alienações judiciais eletrônicas.

COMO PARTICIPAR: Os interessados em participar deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar os documentos exigidos. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela plataforma. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

PAGAMENTOS: O arrematante efetuará o pagamento referente ao(s) bem(ns) arrematado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, que será encaminhada por esse leiloeiro via e-mail em favor do Juízo responsável. Será devido ao leiloeiro/gestor, comissão no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro/gestora. A comissão devida não está inclusa no valor do lance.

PARCELAMENTO: O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação nos termos do artigo 895, incisos I e II, CPC, sendo de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). A proposta de

pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º do CPC).

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.) sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante).

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo das sanções determinadas pelo MM. Juízo da causa. A leiloeira poderá emitir título de crédito para cobrança, encaminhá-lo a protesto e promover a execução, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32, além de possibilitar a inclusão do arrematante nos órgãos de proteção ao crédito.

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.

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem 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, especialmente em razão de pagamento da dívida, remição ou acordo entre as partes, será devido o reembolso das despesas devidamente comprovadas nos autos, inclusive a comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor pago para satisfação da execução, a ser paga pelo(a) executado(a). Na hipótese de pagamento da dívida, remição ou celebração de acordo entre as partes após a arrematação, será devida, em favor do leiloeiro, comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por meio de penhora sobre o próprio bem levado à praça, em caso de inadimplemento.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas a(s) partes e demais interessados por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos e/ou na pessoa de seus procuradores (sendo dispensada a intimação pessoal), valendo o presente como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, § único e 889, § Único, ambos do CPC.

São Paulo, 10 de novembro de 2025.

Dr. (a) Fabio Coimbra Junqueira
Juiz (a) de Direito