

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **CEEME CONSTRUÇÕES E MONTAGENS LTDA** (CNPJ: 02.005.894/0001-38) na pessoa de seu representante legal, **FERNANDO AKIRA OTAKE** (CPF: 290.474.748-64), coproprietários **CARLOS ANTONIO CARDOSO** (CPF: 027.316.038-95), **CELINA QUIOMI FUJISAWA CARDOSO** (CPF: 057.860.388-82), **PEDRO BOTESSI NETO** (CPF: 078.729.068-80), **MARIA MADALENA LIMA COSTA BOTTESI** (CPF: 073.831.728-41), **FERNANDO FRASCARI** (CPF: 082.825.378-10), **SILVIA PAULA DUARTE FRASCARI** (CPF: 141.986.438-65), **EDUARDO EWERT JUNIOR** (CPF: 156.453.378-67), **AUGUSTO CESAR LEARTH CUNHA** (CPF: 035.613.948-41), **ADÍLIA MARIA DE CARVALHO VIEIRA LEARTH CUNHA** (CPF: 240.483.563-72), **JORGE TADEU CESTARI** (CPF: 844.235.608-87), **AMÁLIA BRAGHETTO CESTARI** (CPF: 174.632.948-38), **MARIO KENDI OTAKE** (CPF: 003.026.738-22), **CARLOS HIDETADA OTAKE** (CPF: 095.306.338-07), **EDUARDO YUJI OTAKE** (CPF: 185.986.018-45), credores **FRANCISCO DAMIAO HORÁCIO** (CPF: 277.469.478-75), **JONES ALVES DA SILVA** (CPF: 049.045.258-25), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1113157-90.2021.8.26.0100**, em trâmite na **28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** (CNPJ: 90.400.888/0001-42).

A Dra. FLAVIA POYARES MIRANDA, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, 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 DO IMÓVEL -Um terreno, com a área de 49.990,00ms², situado no Bairro do Caputera, zona rural, neste Município, com as seguintes divisas, características e confrontações: começa num toco de bambu existente no canto do terreno do proprietário que também serve de divisa com os terrenos de I. Simosa e Taro Ogawa, deste ponto segue rumo de 35º15 SE separando o terreno em apreço com o do proprietário e a 374,00ms, encontra uma estaca cravada junto a cerca de arame, deste ponto defletindo-se pela direita acompanha a cerca que az divisa com Henrique Berqui, com o rumo de 44º29 S.W. e a 70,20 ms encontra outra estaca, daí defletindo um marco a direita seguindo o rumo de 51º50 SW e a 40,50ms, encontra um marco de madeira, dai deflete à direita com o rumo de 36º26NW, separando do terreno de Benedito Cardoso de Siqueira e a 502,00ms, encontra outro marco de madeira lavrada; desta ponto deflete novamente para a direita e fazendo divisa com Taro Ogawa, segue ao rumo de 82º 18 SE até atingir o ponto de partida numa distância de 162,00ms. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 12.903 do 2º CRI de MOGI DAS CRUZES/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 12903, conforme **R.06(19/03/2001)**, Proprietários Carlos Antonio Cardoso, Celina Quiomi Fujisawa Cardoso, Pedro Botessi Neto, Maria Madalena Lima Costa Bottesi, Fernando Frascari, Silvia Paula Duarte Frascari, Eduardo Ewert Junior, Augusto Cesar Learth Cunha, Adília Maria de Carvalho Vieira Learth Cunha, Jorge Tadeu Cestari, Amália Braghetto Cestari, Mario Kendi Otake, Carlos Hidetada Otake, Eduardo Yuji Otake, Fernando Akira Otake e CEEME Construções e Montagens Ltda. **Av.07(16/09/2014)**, CPF correto de CARLOS ANTONIO CARDOSO 027.316.038-95. **Av.09(12/07/2016)**, Indisponibilidade dos bens de CARLOS ANTONIO CARDOSO, Processo nº 12436-09.2012.4.01.3200, 7ª VF/Amazonas. **Av.12(09/10/2018)**, Indisponibilidade dos bens de CARLOS ANTONIO CARDOSO, Processo nº 1000126-10.2014.5.02.0342, 2ª VT/Itaquaquecetuba. **Av.13(20/11/2018)**, Penhora da parte ideal de 1/10 em favor de FRANCISCO DAMIAO HORÁCIO, Processo nº 1000126-10.2014.5.02.0342, 2ª VT/Itaquaquecetuba. **Av.15(23/09/2020)**, Indisponibilidade dos bens de CARLOS ANTONIO CARDOSO, Processo nº 0000860-45.2015.5.02.0373, TRT 2ª Região. **Av.16(18/11/2021)**, Distribuição da presente Ação de Execução em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, Processo nº 1113157-90.2021.8.26.0100, 28ª VC/Central. **Av.17(13/12/2021)**, Penhora Exequenda (parte ideal e 23,333%), Processo nº 1113157-90.2021.8.26.0100, 28ª VC/Central. **Av.18(29/12/2021)**, Indisponibilidade dos bens de CARLOS ANTONIO CARDOSO, Processo nº 10000741-94.2020.5.02.0372, 2ª VT/Mogi Das Cruzes. **Av.19(16/02/2022)**, Distribuição de Ação de Execução em favor de ITAU UNIBANCO S/A, Processo nº 1019781-43.2021.8.26.0361, 1ª VC/Mogi das Cruzes. **Av.20(18/03/2022)**, Indisponibilidade dos bens de CARLOS ANTONIO CARDOSO, Processo nº 1000825-71.2015.5.02.0372, 2ª VT/Mogi das Cruzes. **Av.21(25/05/2022)**, Indisponibilidade dos bens de CEEME CONSTRUÇÕES

E MONTAGENS LTDA, Processo nº 1000550-84.2021.5.02.0252, 2ª VT/Cubatão. **Av.22(05/10/2022)**, Indisponibilidade dos bens de CEEME CONSTRUÇÕES E MONTAGENS LTDA, Processo nº 1001231-82.2021.5.02.0372, 2ª VC/Mogi das Cruzes. **Av.23(27/10/2022)**, Indisponibilidade dos bens de CARLOS HIDETADA OTAKE E EDUARDO IUJI OTAKE, Processo nº 1001264-74.2017.5.02.0255, 5ª VT/Cubatão. **Av.24(30/01/2023)**, Indisponibilidade dos bens de CEEME CONSTRUÇÕES E MONTAGENS LTDA e EDUARDO YUJI OTAKE, Processo nº 1000449-56.2022.8.26.0361, 2ª VT/Mogi das Cruzes. **Av.25(25/04/2023)**, Indisponibilidade dos bens de CEEME CONSTRUÇÕES E MONTAGENS LTDA, Processo nº 1000455-88.2020.5.02.0252, 2ª VT/Cubatão. **Av.26(26/01/2024)**, Indisponibilidade dos bens de CEEME CONSTRUÇÕES E MONTAGENS LTDA, Processo nº 1001354-80.2021.5.02.0372, 2ª VT/Mogi das Cruzes. **Av.27(05/04/2024)**, Indisponibilidade dos bens de CARLOS ANTONIO CARDOSO, Processo nº 0002945-09.2012.5.02.0373, 3ª VT/Mogi das Cruzes. **Av.28(31/05/2024)**, Indisponibilidade dos bens de CARLOS ANTONIO CARDOSO, Processo nº 0221300-47.2007.5.02.0086, 86ª VT/SP. **Av.29(24/06/2024)**, Penhora em favor de JONES ALVES DA SILVA, Processo nº 1000550-84.2021.5.02.0252, 2ª VT/Cubatão. **Av.30(30/07/2024)**, Indisponibilidade dos bens de CEEME CONSTRUÇÕES E MONTAGENS LTDA, Processo nº 1000333-22.2020.5.02.0205, 5ª VT/Barueri. **Av.31(03/01/2025)**, Indisponibilidade dos bens de CEEME CONSTRUÇÕES E MONTAGENS LTDA, Processo nº 1001599-51.2022.5.02.0374, 4ª VC/Mogi das Cruzes. **Av.32(11/04/2025)**, Indisponibilidade dos bens de CARLOS ANTONIO CARDOSO, Processo nº 1001122-02.2020.5.02.0373, 3ª VT/Mogi das Cruzes.

OBS: *Conforme informações de fls. " Para localizar as áreas descritas, parte-se de um ponto de referência muito conhecido, que é o posto da Polícia Rodoviária Federal no km 59,5 na rodovia Mogi-Bertioga (SP 098), na saída de Mogi das Cruzes para Bertioga. Percorre-se 800 metros no sentido sul (sentido da Cidade de Bertioga) até chegar-se a rotatória em frente a empresa Perto. Toma-se a rotatória à esquerda, fazendo o retorno e pega-se o outro lado da rodovia SP 098, agora no sentido norte em direção a Mogi das Cruzes. Percorre-se 1.300 metros até a saída para a estrada vicinal Soichi Ueda, onde vira-se à direita na loja Tre materiais para construção. Daí percorre-se 900m no sentido leste na estrada vicinal de terra até o entroncamento com a servidão de passagem que dá acesso à sede da propriedade. No entroncamento, vira-se à direita na servidão de passagem e percorre-se 100 metros até a sede das propriedades cujas matrículas são 12.903 e 12.904. "*

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: *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 DO IMÓVEL - R\$ 649.412,36 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 871.789,95 (dezembro/2024 – Fls. 674).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 20/06/2025 às 13h00min, e termina em 25/06/2025 às 13h00min; 2ª Praça começa em 25/06/2025 às 13h01min, e termina em 15/07/2025 às 13h00min.

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 90,67% 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).

Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

Nos termos do artigo 895, do CPC, 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.

As propostas deverão ser registradas no sistema antes do início da respectiva fase do certame, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas, o que deverá ser comprovado pelo leiloeiro, caso consagre-se vencedora do certame; O leiloeiro não deverá considerar as propostas de aquisição em parcelas apresentadas intempestivamente, em inobservância dos requisitos legais;

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, 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 a leiloeira 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@portalzuk.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 executados CEEME CONSTRUÇÕES E MONTAGENS LTDA, FERNANDO AKIRA OTAKE, coproprietário(a) CARLOS ANTONIO CARDOSO, CELINA QUIOMI FUJISAWA CARDOSO, PEDRO BOTESSI NETO, MARIA MADALENA LIMA COSTA BOTTESI, FERNANDO FRASCARI, SILVIA PAULA DUARTE FRASCARI, EDUARDO EWERT JUNIOR, AUGUSTO CESAR LEARTH CUNHA, ADÍLIA MARIA DE CARVALHO VIEIRA LEARTH CUNHA, JORGE TADEU CESTARI, AMÁLIA BRAGHETTO CESTARI, MARIO KENDI OTAKE, CARLOS HIDETADA OTAKE, EDUARDO YUJI OTAKE, bem como os credores FRANCISCO DAMIAO HORÁCIO, JONES ALVES DA SILVA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/11/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 30 de abril de 2025.

FLAVIA POYARES MIRANDA
JUÍZA DE DIREITO