



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

1ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Regente Feijó -

CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0005794-14.2019.8.26.0009**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale das Palmas**
 Executado: **Masayuki Kobayashi**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do requerido **MASAYUKI KOBAYASHI** (CPF: 703.422.708-00 Citado por Edital), credores **MOKA - FOMENTO MERCANTIL LTDA** (CNPJ: 01.487.175/0001-38), **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, SUCESSOR POR INCORPORAÇÃO DO BANCO ABN AMRO REAL S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), **FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0001-41), credores hipotecários **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, SUCESSOR POR INCORPORAÇÃO DO BANCO SUDAMERIS S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), terceira interessada **INÁCIA VIDAL KOBAYASHI** (CPF: 111.472.788-14), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0005794- 14.2019.8.26.0009**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DAS PALMAS** (CNPJ: 54.207.691/0001-28).

A Dra. Fabiana Pereira Ragazzi, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Apartamento nº 52, localizado no 5º andar do Edifício Jardins de Sevilha, Bloco A, Conjunto Vale das Palmas situado na Avenida Sapopemba, nº 2.550, no 26º Subdistrito-Vila Prudente, o qual possui a área privativa de 74,75m², área comum do edifício de 20,55m², área comum de lazer e paisagismo de 14,97m², área total de 110,27m², uma fração ideal no terreno de 15,85m² ou 0,4137% e uma quota de despesa específica de 2,2777%. O terreno onde acha-se construído o Conjunto Vale das Palmas, encerra a área de 3.992,00m² (conf. AV-5(21/03/2007)). **Contribuinte nº 102.005.01169. Matrícula nº 118.026 do 06º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 118026, conforme **R.1(15/04/1993)** e **R.02(28/07/1994)**, A propriedade do imóvel a **MASAYUKI KOBAYASHI. AV-3(08/06/2000)**, **MASAYUKI KOBAYASHI** contraiu matrimônio com **INÁCIA GOMES VIDAL**, sob o regime da comunhão parcial de bens, que passou a assinar **INÁCIA VIDAL KOBAYASHI. R-04(08/06/2000)**, Hipoteca do imóvel em favor do **BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A. AV-5(21/03/2007)**, O Conjunto Vale das Palmas, onde se localiza o imóvel objeto desta matrícula, está construído em terreno que encerra a área de 3.992,00m². **R-6(21/03/2007)**, Penhora do imóvel em favor de **MOKA - FOMENTO MERCANTIL LTDA**, Processo nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

1ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Regente Feijó -

CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

03/063.079-9 C: 3494, 5ªVC/Santo Amaro/SP. **AV-7(21/12/2010)**, Penhora do imóvel em favor do BANCO ABN AMRO REAL S/A, Processo nº 0012597-43.2001.8.26.0009, 2ªVFS/Vila Prudente/SP. **AV-8(13/07/2017)**, Penhora do imóvel em favor da FAZENDA NACIONAL, Processo nº 0049291-52.2005.403.6182, 10ªVEF/SP. **AV-9(21/01/2019)**, Penhora exequenda.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Uma vaga na garagem do Edifício Jardins de SEVILHA, Bloco A, integrante do empreendimento denominado Conjunto Vale das Palmas, situado à Avenida Sapopemba nº 2.550, no 26º Subdistrito-Vila Prudente, garagem essa, localizada no 1º e 2º Sub-solos, contendo a vaga a área útil de 20,00m², a fração ideal no terreno de 2,88m² ou 0,06000% e cota de despesa específica de 0,45455% que para simples efeito de identificação e disponibilidade, recebeu o nº 145 do 1º subsolo. O terreno onde acha-se construído o Conjunto Vale das Palmas, encerra a área de 3.992,00m². **Contribuinte nº 102.005.01061. Matrícula nº 119.320 do 06º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 119320, conforme **R.1(21/07/1993)** e **R.02(28/07/1994)**, A propriedade do imóvel a MASAYUKI KOBAYASHI. **AV-3(08/06/2000)**, MASAYUKI KOBAYASHI contraiu matrimônio com INÁCIA GOMES VIDAL, sob o regime da comunhão parcial de bens, que passou a assinar INÁCIA VIDAL KOBAYASHI. **R-04(08/06/2000)**, Hipoteca do imóvel em favor do BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A. **AV-6(21/12/2010)**, Penhora do imóvel em favor do BANCO ABN AMRO REAL S/A, Processo nº 009.01.012597-1, 2ªVFS/Vila Prudente/SP. **AV-7(20/02/2017)**, Penhora exequenda. **AV-8(13/07/2017)**, Penhora do imóvel em favor da FAZENDA NACIONAL, Processo nº 0049291-52.2005.403.6182, 10ªVEF/SP.

OBS¹ : Conforme Laudo de Avaliação de fls. 527/562, o imóvel situa-se na Avenida Sapopemba nº 2550, bairro Vila Regente Feijó em São Paulo, SP, mais precisamente apartamento 52 do 5º andar e vaga de garagem nº 145 (1º subsolo) do Edifício Jardins de Sevilha, Bloco A no Conjunto Vale das Palmas constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

OBS² : Consta, às fls. 318/337, manifestação do credor hipotecário, BANCO SANTANDER BRASIL S/A, informando que, em 08/06/2000, concedeu financiamento no valor de R\$ 48.925,06 para MASAYUKI KOBAYASH E OUTRO, que lhe possibilitou adquirir o imóvel: Um apartamento, nº 52, localizado no 5º andar e uma vaga de garagem essa localizada no 1º e 2º subsolos na garagem do Edifício Jardins de Sevilha, bloco A, integrante do empreendimento denominado conjunto Vale das Palmas, situado à Avenida Sapopemba, nº 2550, no 26º Subdistrito - Vila Prudente. Como garantia de pagamento do crédito concedido, os mutuários deram o imóvel em hipoteca de primeiro grau, apresentando o valor do débito: -

Prestações em atraso: R\$ 1.069.488,87;

Total da dívida: R\$ 1.075.050,53;

Multa contratual - 2%: R\$ 21.501,01;

Subtotal: R\$ 1.096.551,50;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

1ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Regente Feijó -

CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Honorários advocatícios - 10%: R\$ 109.655,15;

Total das obrigações em atraso: **R\$ 1.206.206,60 (15/10/2014).**

OBS³ : As fls, 626, o autor informa que existem outros 2 processos envolvendo as mesmas partes; a saber, os processos n^{os} 0005801-70.2000.8.26.0009 e 0009147-09.2012.8.26.0009.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 334.994,40 (MARÇO/2025- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 123.026,40 (agosto/2010).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 16/05/2025 às 15h50min, e termina em 19/05/2025 às 15h50min; 2ª Praça começa em 19/05/2025 às 15h51min, e termina em 09/06/2025 às 15h50min.

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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). 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).

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

1ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Regente Feijó -

CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, 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, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

1ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Regente Feijó -

CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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.

Fica o requerido MASAYUKI KOBAYASHI, bem como os credores MOKA - FOMENTO MERCANTIL LTDA, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, SUCESSOR POR INCORPORAÇÃO DO BANCO ABN AMRO REAL S/A, FAZENDA NACIONAL, credores hipotecários BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, SUCESSOR POR INCORPORAÇÃO DO BANCO SUDAMERIS S/A, terceira interessada INÁCIA VIDAL KOBAYASHI, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 01/02/2013, 28/01/2016 respectivamente. 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, 28 de março de 2025.

FABIANA PEREIRA RAGAZZI
JUÍZA DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

1ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Regente Feijó -

CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**