

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bens imóveis e para intimação dos executados **NACA E NACA LTDA** (CNPJ: 60.975.877/0001-20), na pessoa de seu representante legal, **TAKEZI NACA** (CPF: 310.319.948-15), seu cônjuge e coproprietária **LUTHI HIGA NACA** (CPF: 029.413.738-61), os credores **FLORISVALDO DOS SANTOS** (CPF: 877.486.148-49), **EIKO ISHIDA** (CPF: 199.320.818-68), **JACKSON SOUSA SANTOS** (CPF: 095.192.448-67), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAREMA** (CNPJ: 46.523.262/0001-31), os terceiros interessados **ROSANA APARECIDA NACA IDE** (CPF: 125.130.848-10), **MINORU IDE** (CPF: 873.677.348-49), **MARIA CRISTINA MIDORI NACA PEREIRA CONCEIÇÃO** (CPF: 125.130.878-36), **RENATO PEREIRA CONCEIÇÃO** (CPF: 070.914.598-57), bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0836331-13.1998.8.26.0100**, em trâmite na **28ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL/SP**, requerida por **VIBRA ENERGIA S/A** (CNPJ: 34.274.233/0001-02), nova denominação da **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A**.

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 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:**

**LOTE 001** - Um Terreno composto do lote nº 18 (dezoito) da quadra nº 05 (cinco), das Chácaras Guanabara, Gleba "A", situado no lugar denominado Alambari ou Lambari, Cidade e Município de Guararema/SP, que assim se descreve: mede 20,40 metros de frente para a Rua Canada nº 562, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 112,02 metros, do lado esquerdo mede 113,00 metros e nos fundos mede 20,40 metros, confrontando do lado direito e nos fundos com terrenos da Soinco-Imobiliária e Loteamentos S/C, e do lado esquerdo com a viela existente, com a qual faz esquina pelo alinhamento lateral esquerdo de quem da mesma viela entra na Rua Canada, encerrando a área de 2.250,00m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 541641244024700000. Matrícula nº 31.653 do 1ª CRI de Mogi das Cruzes/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 31.653, conforme **R.02 (30/03/2005)** registro para constar que os proprietários Takezi Naca e sua mulher Luthy Higa Naca, que também assina Luth Higa Naca, ou Luthi Higa Naca doaram o imóvel à sua filha Maria Cristina Midori Naca Pereira Conceição e seu marido Renato Pereira Conceição. **Av.03 (12/08/2013)** averbação para constar que foi determinada a ineficácia da doação do R.02 (30/03/2005), em virtude de fraude à execução, Processo nº 0002616-24.2000.8.26.0009 da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente/SP, ajuizada por Petrobras Distribuidora S/A. **Av.04 (15/04/2024)** averbação para constar penhora de 50% do imóvel pertencente à Takezi Naca em favor de Vibra Energia S/A (penhora exequenda).

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme fls. 957/964 dos autos, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 4.374,24 até 24/04/2025.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 625.666,66 (maio de 2024 - valor médio das 3 avaliações de Fls. 828/851).**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL: R\$ 661.325,99 (junho/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - Um Terreno composto do lote nº 50 (cinquenta) da quadra nº 05 (cinco), das Chácaras Guanabara, Gleba "A", situado no lugar denominado Alambari ou Lambari, Cidade e Município de Guararema/SP, que assim se descreve: mede 20,40 metros de frente para a Rua Dinamarca nº 515; do lado direito de quem da rua olha para o

terreno mede 98,80 metros; do lado esquerdo mede 100,30 metros, e nos fundos mede 20,40 metros, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com a viela existente, com a qual faz esquina, pelo alinhamento lateral direito de quem da mesma viela entra na Rua Dinamarca do lado esquerdo e nos fundos Confronta com terrenos da Soince-Imobiliária e Loteamentos S/C, encerrando a área de 2.150,00m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 541641244024700000. Matrícula nº 31.654 do 1ª CRI de Mogi das Cruzes/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 31.654, conforme **R.02 (15/12/2006)** registro para constar que os proprietários Takezi Naca e sua mulher Luth Higa Naca, que também assina Luthi Higa Naca doaram o imóvel à sua filha Rosana Aparecida Naca Ide e seu marido Minoru Ide. **Av.03 (03/01/2019)** averbação para constar que foi determinada a ineficácia da doação do R.02 (15/12/2006), em virtude de fraude à execução, Processo nº 0002616-24.2000.8.26.0009 da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente/SP, ajuizada por Petrobras Distribuidora S/A. **Av.04 (24/02/2023)** averbação para constar penhora de 50% do imóvel pertencente à Takezi Naca em favor de Jackson Sousa Santos, Processo nº 0269800-58.2001.5.02.0312 da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP. **Av.05 (15/04/2024)** averbação para constar penhora de 50% do imóvel pertencente à Takezi Naca em favor de Vibra Energia S/A (penhora exequenda). **Av.06 (21/10/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Florivaldo dos Santos e Eiko Ishida, Processo nº 0027100-04.1991.5.02.0053 da 53ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP.

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme fls. 957/964 dos autos, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 1.780,28 até 24/04/2025.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 598.333,33 (maio de 2024 - valor médio das 3 avaliações de Fls. 852/875).**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL: R\$ 632.434,82 (junho/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.293.760,81 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.310.375,98 (janeiro/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/08/2025 às 10h40min, e termina em 14/08/2025 às 10h40min; 2ª Praça começa em 14/08/2025 às 10h41min, e termina em 03/09/2025 às 10h40min.**

**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 80% 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 coproprietária 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).

**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** - 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** - 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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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 NACA E NACA LTDA, na pessoa de seu representante legal, TAKEZI NACA, seu cônjuge e coproprietária LUTHI HIGA NACA, os credores FLORISVALDO DOS SANTOS, EIKO ISHIDA, JACKSON SOUSA SANTOS, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAREMA, os terceiros interessados ROSANA APARECIDA NACA IDE, MINORU IDE, MARIA CRISTINA MIDORI NACA PEREIRA CONCEIÇÃO, RENATO PEREIRA CONCEIÇÃO, bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/03/2024. 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 junho de 2025.

---

**FLAVIA POYARES MIRANDA**  
**JUÍZA DE DIREITO**