2ª Vara Cível do Foro Regional Butantã da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Makopil Empreendimentos de Obras LTDA** (C52.129.731/0001-35), bem como dos coproprietários **Hakiyo Nishimory** (CPF 577.539.558-04) e sua cônjuge **Chiaki Nishimory** (CPF desconhecido) e **Sergia Regina de Andrade da Silva** (CPF 032.952.808-43) e seu cônjuge **Clovis Ferreira da Silva** (CPF desconhecido), nos autos da **Ação de Adjudicação Compulsória** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Lener Pastor Cardoso**. Processo nº **0005259-37.2019.8.26.0704**.

A Dra. **Tais Helena Fiorini Barbosa**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional Butantã da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O Leilão Único terá início no dia **28/07/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **27/08/25** às **15h00**.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No Leilão Único o valor mínimo para a venda do bem apregoado será 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já autorizados os Leiloeiros a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM n°

1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Consta o débito exequendo no valor de R$58.048,21 atualizado até maio/2025 conforme fls. 516/517.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Parte ideal correspondente à 20% de UM TERRENO rural, situado no bairro do Ccarmo, neste Municipio e Comarca, com a área de 22.238,00 metros quadrados, que assim se descreve:- Inicia-se na divisa de Joaquim Firmino de Lima a 200,00 metros do ponto A, e segue por esta divisa confrontando com este por cerca de arame em linha de 106,50 metros, daí deflete à direita e segue confrontando com José Sergio da Costa, José Calixto da Costa e Carlos Yoshiyuki Nishimori, sucessores de Makopil Empreendimentos de Obras Ltda, no rumo SW 74° 30’ NE por 198,00 metros, deflete à direita e segue confrontando com Makopil Empreendimentos de Obras Ltda por linha quebrada por 35,00 metros, depois segue confrontando com Tadao Nakayama, Sandra Maria Inserra, Marli Marques de Oliveira, todos sucessores de Makopil Empreendimentos de Obras Ltda por mais 14,00 metros, deflete à direita, digo, deflete à esquerda com rumo de NW 14° 30’ SE por 71,00 metros, e, finalmente deflete à direita com rumo de NE 74° 30’ SW por 200,00 metros, ainda confrontando com

Tadao Nakayama, Sandra Maria Inserra e Marli Marques de Oliveira, sucessores de Makopil Empreendimentos de Obras Ltda, até encontrar o ponto inicial da descrição. Imóvel objeto da matricula 22.022 do 1º CRI de São Roque/SP com INCRA sob o nº 632.104.010.588-6.

Consta na Av.2 (09/08/1990) que o imóvel objeto desta matricula denomina-se Recanto Alegre.

Segundo auto de avaliação o imóvel está localizado em frente a Estrada do Caete, nº 260, na esquina da referida via com a Rua Geraldo Nogueira Jordão – São Roque/SP. Não há informações sobre benfeitoriais ou ocupantes do imóvel.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.7 (15/10/2019) a indisponibilidade de bens extraída dos autos 1001537-53.2017.8.26.0152 da 2ª Vara Cível de Cotia/SP. Consta na Av.8 (20/08/2020) a penhora exequenda. Consta na Av.9 (26/10/2022) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 0000175-48.2012.5.02.0242 do TRT 2ª Região.

Avaliação da parte ideal – (outubro/2024) – R$90.000,00 que atualizada até junho/2025 perfaz R$93.912,03. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam a Executada, os coproprietários e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. São Paulo, 05/06/2025.

Tais Helena Fiorini Barbosa
Juíza de Direito