

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mauá/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Avelar Cezar Imamura** (CPF 900.527.818-87), **Tania Imamura Marques** (CPF 007.548-11), **Ailton Alves Marques** (CPF 007.115.538-40), **Eidi Power Imamura** (CPF 036.369.008-54), **José Sukekaju Oshiro** (CPF 563.361.288-49), **Izabel Haruko Oshiro** (CPF 877.806.158-04), **Lourdes Mitsuko Oshiro** (CPF 877.805.698-53), **Paulo Oshiro** (CPF 877.805.508-34) e **Vera Lúcia Alves Oshiro** (CPF 004.575.848-40), nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Espólio de Fumiko Ogusuko**. Processo nº **0003036-10.2022.8.26.0348**.

O Dr. **Rodrigo Soares**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mauá/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 1º Leilão terá início no dia **11/09/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **14/09/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **14/09/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **05/10/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 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 preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta 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 restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances 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.

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.

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, por meio de depósito judicial, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

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, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

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 do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

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. Constan débitos exequendos no valor de R\$16.059,12 atualizados até janeiro/2025 conforme fls.182 dos autos. Constan débitos perante a Prefeitura Municipal de Mauá no valor de R\$15.527,34 atualizados até junho/2026 conforme fls. 333 dos autos.

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 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Prédio sob nº 25 da Rua Vicente Aletto, e respectivo terreno com a área de 268,00m²., constituído pelo lote 13 da quadra 01 da Vila Assis Brasil, perímetro urbano, medindo 11,00m de frente; igual medida nos fundos, onde confina com o lote 20 e parte do lote 18; da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha o terreno mede 24,50m; do lado esquerdo mede 24,25m, confrontando do lado direito com o lote 12 do lado esquerdo com o lote 14. Imóvel objeto da matrícula 5065 do 1º CRI de Mauá/SP e com Inscrição Cadastral sob o nº 04.087.005.

Consta na Av.4 (24/03/2010) que o prédio existente sobre o imóvel possui atualmente o número 46 da Rua Vicente Aletto.

Segundo laudo de avaliação de fls. 189/224 dos autos principais, trata-se de um terreno com área total de 268,00m² e área construída de 192,08m², sobre o terreno existe uma edificação residencial composta por sala de estar, corredor externo coberto, hall de distribuição, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área coberta nos fundos do terreno. O imóvel está localizado à Rua Vicente Aletto, nº 46, Jardim Anchieta, Mauá/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.15 (17/09/2021) penhora em favor de José Ferreira de Barros, nos autos do processo sob nº 00633006520055020361 da 1ª Vara do Trabalho desta Comarca. Consta na Av.16 (17/09/2021) indisponibilidade de bens, nos autos do processo sob nº 02149007020045020361 do Tribunal Regional do Trabalho (2ª região) da Comarca de São Paulo. Consta na Av.18 (18/03/2022) indisponibilidade de bens, nos autos do processo sob nº 02143004920045020361 do Tribunal Regional do Trabalho (2ª região) da Comarca de São Paulo. Consta na Av.18 (08/09/2025) indisponibilidade de bens, nos autos do processo sob nº 00693001820045020361 do Tribunal Regional do Trabalho (2ª região) da Comarca de São Paulo. Consta na Av.19 (10/03/2026) indisponibilidade de bens, nos autos do processo sob nº 02149007020045020361 do Tribunal Regional do Trabalho (2ª região) da Comarca de São Paulo.

Avaliação do bem – (agosto/2020) – R\$672.830,15 que atualizada até julho/2026 perfaz R\$964.475,00. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam os Executados 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.

Mauá, 23 de julho de 2026.

Rodrigo Soares
Juiz de Direito