



1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **CIS ELETRÔNICA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA., YASUO ISUYAMA, SADA O ISUYAMA, YUMI ISUYAMA, KENJI ISUYAMA.** A Dra. **Erika Lais Ferreira Portela Vieira**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível de Jabaquara, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1020963-42.2019.8.26.0003** - ajuizado por **PIACE PARTICIPAÇÕES LTDA.** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **14/09/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **17/09/2026 às 14:40** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **20/10/2026 às 14:40 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de





pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: LOTE Nº 10, DE FRENTE PARA A RUA MANDURI, nesta Capital no 20º Subdistrito (Jardim América), com 11,59m de frente para a Rua Manduri, por 36,00m da frente aos fundos de ambos os lados tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 417,24m², confrontando do lado direito de quem da Rua Manduri olha para o terreno com o lote de nº 11, do lado esquerdo com o lote de nº 9, nos fundos com o lote de nº 21, todos da mesma quadra. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO** benfeitorias: Edificação residencial do tipo casa, de padrão superior, com área construída de 336,00 m² (conforme consulta aos Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo) e idade estimada de 34 (trinta e quatro) anos, em estado de conservação necessitando de reparos simples. Consta de estrutura convencional, paredes em alvenaria de tijolos, forro em laje e cobertura em telhas de barro. Apresenta revestimento interno em argamassa com pintura látex e azulejos, e revestimento externo em argamassa com pintura látex. Os pisos distribuem-se em tábua corrida, ardósia, carpete de madeira e material cerâmico. As portas, caixilhos e janelas são de madeira e ferro, sendo as janelas do tipo veneziana, basculante e





vitro. A edificação é composta pelos seguintes compartimentos: sala de estar em dois ambientes, lavabo, sala de jantar, 05 (cinco) dormitórios (sendo duas suítes e um escritório), sala íntima, 03 (três) banheiros, copa, cozinha, quarto e banheiro de empregada, além de escritório na edícula (conf.fls.337-382). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 083.085.0011-0 (conf.fls.341). Matriculado no 13º CRI da Cidade de São Paulo sob nº 35.817.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel, a.t.417,24m², a.c. 336,00 m², Bairro Jardim Paulistano, São Paulo-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Manduri, nº 525, Bairro Jardim Paulistano, São Paulo-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.7 e AV.08 PENHORA expedida nestes autos.

PENHORA NO ROSTOS DOS AUTOS expedida pelo pela 1ª Vara Cível da Comarca de São Paulo do Foro Regional III – Jabaquara – SP, proc. 0009203-45.2021.8.26.0003.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 4.651.000,00 (quatro milhões e seiscentos e cinquenta e um mil reais) para ago/2022 (conf.fls.337-382/423-439).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 5.514.381,31 (cinco milhões, quinhentos e quatorze mil, trezentos e oitenta e um reais e trinta e um centavos) para ago/2026 - atualizado conforme Tabela Prática Monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dra. Erika Lais Ferreira Portela Vieira
MMª. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível de Jabaquara-SP

