

03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **CARLOS TAKASHI SASAI**, bem como dos coproprietários **PAULO SASAI** e **EMIKO KASAHARA**. A **Dra. Adriana Genin Fiore Basso**, MMª. Juíza de Direito da 03ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca de São Paulo – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0234980-71.1986.8.26.0004** em que **ARMANDO ROGERIO BATISTELI**, move em face do referido executado, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO através do Portal www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **05/10/2026 às 00h**, e terá **encerramento no dia 08/10/2026 às 13h e 55min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/10/2026 às 13h e 55min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **85% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, 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 pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Rio Claro, 334/344, Chác. Vertentes do Biritiba, Biritiba Mirim – SP.

DÉBITOS: Os débitos de IPTU anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, assim como débito condominial até a data da arrematação. Caso produto da arrematação não seja suficiente para quitação da dívida condominial, ficará o arrematante responsável pela quitação do saldo devedor em aberto, o que deverá constar expressamente do edital.

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 em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) 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 as propostas de pagamento parcelado.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (*Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430). Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

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 e seguintes.

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 pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça.

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 DOS BENS:

a) **UM LOTE DE TERRENO**, sob nº 22 (dois), da quadra "E", do loteamento denominado "Chácaras Vertentes do Biritiba", localizado no perímetro urbano do distrito e município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com frente para a Avenida Novo (9), para a qual mede 30,00ms. por 50,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, encerrando a área de 1.500,00ms², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 1, dos proprietários, do lado esquerdo com o lote 3, de Waldemar Baum e nos fundos com a Rua Dois (2), encerrando a área de 1.500,00ms², localizado a 21,08ms. da confluência da Rua Vinte (20), lado direito de quem desta entra na Avenida Nove (9) em direção

à Avenida Dezoito (18). **Cadastro Municipal sob nº 53244.41.76.0202.00.000 (conf.fls.1826). Matriculado no 2º CRI de Mogi das Cruzes sob o nº 28.647.**

ÔNUS: **AV.03** AÇÃO DE EXECUÇÃO expedida pela 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro de Barão do Rio Branco-AC, proc. 001.02.016708-4. **AV.05** PENHORA expedida pela 2ª Vara da Comarca de Mogi das Cruzes – Seção Judiciária do Estado de São Paulo, proc. 2009.30.00.003079-3. **AV.06** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho do Rio Branco-SP, proc. 0057800-64.2002.5.14.0401. **AV.07** INDISPONIBILIDADE expedida pela 3ª Vara Federal do Rio Branco-AC, proc. 200430000019073. **AV.08** INDISPONIBILIDADE expedida pela 3ª Vara Federal de Rio Branco-AC, proc. 132-55.1996.4.01.3000. **AV.09** PENHORA expedida nestes autos. **AV.11** PENHORA expedida pela 3ª Vara da Seção Judiciária do Acre, proc. 5001632-45.2024.4.03.6133. **AV.13** PENHORA expedida pelo Juízo Federal da 3ª Vara da Seção Judiciária do Estado do Acre, proc. 5000771-59.2024.4.03.6133.

b) UM LOTE DE TERRENO, sob nº 3 (três), da quadra "E", do loteamento denominado "Chácaras Vertentes do Biritiba", localizado no perímetro urbano do distrito e município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com frente para a Avenida Nove (9), para a qual mede 30,00ms., por 50,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, encerrando a área do 1.500,00ms², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 2, de Waldemar Baum, do lado esquerdo com o lote 4, dos proprietários e nos fundos com a Rua Dois (2), localizado a 51,00ms. da confluência da Rua Vinte (20), lado direito de quem desta entra na Avenida Novo (9) em direção a Avenida Dezoito (18), encerrando a área de 1.500,00ms². **Cadastro Municipal sob nº 53244.41.76.0202.00.000 (conf.fls. 1826). Matriculado no 2º CRI de Mogi das Cruzes sob o nº 28.648.**

ÔNUS: **AV.03** AÇÃO DE EXECUÇÃO que tramita perante a 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro de Barão do Rio Branco-AC, proc. 001.02.016708-4. **AV.04** PENHORA expedida pela 1ª Vara Federal de Mogi das Cruzes-SP, proc. 0002178-74.2013.403.6133. **AV.05** PENHORA expedida pela 2ª Vara da Comarca de Mogi das Cruzes – Seção Judiciária do Estado de São Paulo, proc. 2009.30.00.003079-3. **AV.06** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho do Rio Branco-SP, proc. 0057800-64.2002.5.14.0401. **AV.07** INDISPONIBILIDADE expedida pela 3ª Vara Federal do Rio Branco-AC, proc. 200430000019073. **AV.08** INDISPONIBILIDADE expedida pela 3ª Vara Federal de Rio Branco-AC, proc. 132-55.1996.4.01.3000. **AV.09** PENHORA expedida nestes autos. **AV.11** PENHORA expedida pela 3ª Vara da Seção Judiciária do Acre, proc. 5001632-45.2024.4.03.6133. **AV.13** PENHORA expedida pelo Juízo Federal da 3ª Vara da Seção Judiciária do Estado do Acre, proc. 5000771-59.2024.4.03.6133.

OBS.: Penhora no rosto dos autos expedida pela 02ª VARA FEDERAL DE RIO BRANCO – AC, através do processo de origem proc. 0000025-93.2005.4.01.3000 e Carta Precatória Cível proc. 5000634-90.2025.403.6182 (conf.evento 689).

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: **Casa 01:** Dormitório 1: piso cerâmico, pintura látex, laje; Dormitório 2: piso cerâmico, pintura látex, laje; WC comum: piso cerâmico, revestimento cerâmico, laje; Estar/Jantar: piso cerâmico, pintura látex, laje; Cozinha: piso cerâmico, revestimento cerâmico, laje; A. serv: piso cerâmico, revestimento cerâmico, telhado aparente; Varanda: piso cerâmico, pintura látex, telhado aparente; Garagem: piso cerâmico, pintura látex, telhado aparente. **Casa 02:** Dormitório 1: piso cerâmico, pintura látex, laje; Dormitório 2: piso cerâmico, pintura látex, laje; WC comum: piso cerâmico, revestimento cerâmico, laje;

Estar/Jantar: piso cerâmico, pintura látex, laje; Cozinha: piso cerâmico, revestimento cerâmico, laje; A. serv: piso cerâmico, pintura látex, telhado aparente; Varanda: piso cerâmico, pintura látex, telhado aparente; Garagem: piso cerâmico, pintura látex, telhado aparente (conf.fls.1826-1839).

OBS: Terreno formado por lotes unificados - lote 2 e lote 3 (matrículas) de 1.500,00 m² cada, totalizando 3.000,00 m² conforme cadastro municipal, contendo duas residências unifamiliares térreas, com características similares. Por conta dessa característica, para fins de avaliação do imóvel será considerada a área total das duas unidades habitacionais edificadas no terreno, conforme consta no Cadastro Municipal (conf.fls.1826).

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, 02 casas, a.t 3.000,00m², a.c 312,11m², 4 quartos, 2 garagens, Biritiba Mirim – SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 457.700,00 (quatrocentos e cinquenta e sete mil e setecentos reais) para abr/2024 (conf.fls.1826-1839).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 508.459,92 (quinhentos e oito mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e noventa e dois centavos) para set/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados 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 efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Paulo – SP, 14:30.

Dra. Adriana Genin Fiore Basso

MMª. Juíza de Direito da 03ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca de São Paulo – SP.