

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Votorantim/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **HUGO KENZO KOSHIKUMO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 361.048.488-85; **bem como seu cônjuge, se casado for; do CONDOMÍNIO VEREDAS DOS BANDEIRANTES; e da credora fiduciária CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL –CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

O Dr. Bruno Bugni Vasconcelos, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Votorantim/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO VEREDAS DOS BANDEIRANTES** em face de **HUGO KENZO KOSHIKUMO - Processo nº 1003014-52.2025.8.26.0663**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 23/10/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 26/10/2026 às 11:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 26/10/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 16/11/2026 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada, se efetivando pelo maior lance ofertado, desde que o valor oferecido seja superior ao montante necessário à quitação das dívidas tributárias, condominiais e do saldo devedor do contrato de hipoteca junto à instituição financeira.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada, se efetivando pelo maior lance ofertado, desde que o valor oferecido seja superior ao montante necessário à quitação das dívidas tributárias, condominiais e do saldo devedor do contrato de hipoteca junto à instituição financeira.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - O arrematante receberá o bem livre de débitos tributários vencidos antes da

arrematação, nos termos do Recurso Repetitivo Representativo do Tema 1134, do Superior Tribunal de Justiça, bem como art. 130 do Código Tributário Nacional, visto que referidas dívidas ficam sub-rogadas no preço. Por outro lado, o arrematante ficará responsável por outras eventuais dívidas incidentes sobre o imóvel, de natureza *propter rem*, em especial, eventuais dívidas de condomínio não envolvidas ou que superem o valor da arrematação no presente feito.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). Devendo ser observada o pagamento inicial de valor não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lance oferecido e o saldo remanescente em até 30 (trinta) meses, atualizadas monetariamente pelo IPCA-E, conforme índices divulgados pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo, situação pela qual deverá ser gravada hipoteca legal no título de propriedade. As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 16.627 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTORANTIM/SP - IMÓVEL: Unidade autônoma designada pelo apartamento nº 01, localizada no térreo do Bloco 08, Edifício Fernão Dias Paes, parte integrante do condomínio denominado VEREDAS DOS BANDEIRANTES, situado nesta cidade, Estado de São Paulo, com acesso pela Rua Celso Umberto Reginato, com

área privativa de 49,93 metros quadrados, área comum de 5,1415 metros quadrados, perfazendo uma área total de 55,0715 metros quadrados, correspondente à fração ideal de 0,00294 no terreno condominial, com direito ao uso de 1 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva para estacionamento de 1 (um) veículo de pequeno ou médio porte. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL –CEF. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o condomínio Veredas dos Bandeirantes, recebeu o nº 35 da Rua Celso Umberto Reginato. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 13.11.28.4015.00.000.0.20 (área maior).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais) para março de 2026, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls.312/325 e 333/416 dos autos que sobre o imóvel recaem débitos fiduciários no valor total de R\$ 53.150,97, atualizado para abril de 2026.

Consta às fls. 419 dos autos que quanto à ordem de preferência de crédito, fica estabelecido o seguinte: Os débitos fiscais incidentes sobre o imóvel têm prioridade absoluta, conforme prevê o Art. 186, do Código Tributário Nacional. A seguir, serão pagas as taxas condominiais ou de associação de moradores incidentes sobre o imóvel, nos termos do artigo 908 do Código de Processo Civil, que dispõe sobre a ordem de preferência na distribuição do produto da alienação do bem penhorado. A preferência é dada aos créditos que têm natureza *propter rem*, como é o caso das taxas condominiais. Portanto, na arrematação de imóvel, a taxa condominial deve ser satisfeita antes dos créditos fiduciários, o que é corroborado pela Súmula 478 do Superior Tribunal de Justiça, a qual estabelece que "na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário.

Débito desta ação no valor de R\$ 17.544,82 (agosto/2026).

São Paulo, 11 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Bruno Bugni Vasconcelos
Juiz de Direito