
Edital de Leilão Eletrônico Único
Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

05ª Vara e Ofício Cível do Foro da Comarca de Piracicaba/SP.

Edital de Leilão Eletrônico Único de Bem Imóvel e para Intimação dos executados Beira Rio Comunicacoes Ltda. (CNPJ 00.675.506/0001-09), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), **Emilia Omoto Kambe** (CPF 275.237.548-48), **Leandro Kambe** (CPF 527.648.852-53), **Jonas Akila Morioka** (CPF 169.501.439-15), de **Vera Lúcia Alencar Morioka** (CPF 064.956.818-44 – em local incerto e não sabido), de **Concept Capital Management AG**, sociedade estrangeira representada por Benrd Hogel (CPF 234.453.298-69), da Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de **eventuais atuais ocupantes desconhecidos**, e, por fim, dos exequentes **Ana Isabel Bruzzi Bezerra Paraguay** (CPF 871.455.028-87), **Nestor Luiz Bruzzi Bezerra Paraguay** (CPF 050.522.678-27), **Luisa Angelica Paraguay Donati** (CPF 073.730.778-11), **Beatriz Helena Bruzzi Beserra Paraguay** (CPF 607.488.699-72), **Pedro Sergio Bruzzi Beserra Paraguay** (CPF 048.049.068-60), **Jose Mauricio Bruzzi Bezerra Paraguay** (CPF 966.304.508-68), expedido nos autos da **Cumprimento de Sentença nº 0001585-35.1999.8.26.0451**.

O Dr. Felipe Rosa Pereira, MM Juiz de Direito da 05ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracicaba/SP, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor **Casa Reis Leilões** o leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748) levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

Leilão Eletrônico Único. Início dia **13 (treze) de Abril de 2026, 12:00:00 horas** e término dia **13 (treze) de Julho de 2026, 12:00:00 horas**, ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada** do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC).

Hospedagem. <https://www.casareisleiloes.com.br/lote/predio-comercial-na-av-casa-verde-or-60-e-livre-de-onus/4612/>

Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

Pagamentos. O preço da arrematação é composto pelo valor de arrematação e a comissão do leiloeiro oficial.

O **valor da arrematação** será pago à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá

estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A **comissão devida ao leiloeiro oficial** será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Penalidades. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, o licitante que tiver apresentado o segundo maior lance ou proposta será consultado sobre interesse no prosseguimento da aquisição, nos termos do respectivo Edital de Hastas Públicas, bem como instruído para pagamentos.

Decorridos o prazo sem que a(o) arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso a perda da caução inicial em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro oficial, conforme o artigo 897 do Código de Processo Civil, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

Nos termos do artigo 26 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do artigo 270 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, não sendo efetuados os depósitos em pagamento do preço da arrematação, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz.

Na hipótese de não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial serão informados do ocorrido a Corregedoria Geral de

Justiça do Estado de São Paulo; o Ofício da Portaria dos Auditórios e das Hastas Públicas deste Foro Central da Comarca da São Paulo; e a Promotoria de Justiça Cível do Ministério Público do Estado de São Paulo, para a adoção das medidas legais cabíveis face o arrematante remisso.

Lote em Hastas Públicas. 01 (um) Terreno, e respectivas Edificações, situados na cidade de São Paulo na Avenida Casa Verde, nº 1946, no 23º Subdistrito Casa Verde, terreno este medindo 10,00 ms de frente por 66,00 ms de frente aos fundos, e 10,00 ms nos fundos,confinando de um lado com Francisco Antonio Valente de outro lado com Jaime Borges de Souza,confinando atualmente no lado esquerdo de quem do imóvel olha para a Avenida com o imóvel nº 1.936, da mesma Avenida Casa Verde, do lado direito em parte com o imóvel nº 1.950, da Avenida Casa Verde, e em parte com os imóveis nºs. 4, 6, 8, 10, 12, 14 e 16 da rua Somalia; e nos fundos com Horácio Rudge, e outros, com a área total de terreno de 660,00m². A Certidão de Dados Cadastrais do município indica área construída de 2.045,00m².

Matrícula nº 8.570 do 08º Cartório de Registro de Imóveis de de São Paulo.

Inscrição Municipal /SRF nº: 075.218.0005-2.

Matrícula. Imóvel havido por Vera Lúcia Alencar Morioka (CPF 064.956.818-44), enquanto casada pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77 com Jonas Akila Morioka (CPF 169.501.439-15) (R. 03); penhora oriunda de Execução de Título Extrajudicial nº 109256336-2013.8.26.0100 da 27ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo e inicialmente promovida por Concept Capital Management AG, sociedade estrangeira representada por Benrd Hogel (CPF 234.453.298-69) (Av. 06);

penhora oriunda deste Cumprimento de Sentença de nº 0001585-35.1999.8.26.0451 (Av. 07).

a construção das edificações não foi levada a averbação ou registro na matrícula.

Posse. Os executados permanecem no exercício da posse do imóvel.

Débitos Tributários. Pesquisas feitas em 20 e 23 de março de 2026 indicaram que sobre o imóvel pesam débitos de IPTUs inscritos na dívida ativa no valor R\$ 2.556.588,75 e relativos aos anos 2014 até 2024. Há R\$ 129.100,55 de 2025 ainda não inscritos e R\$ 107.709,87 de 2026.

Avaliação. Valor Original: R\$ 8.900.000,00 para out/2024. Valor Atualizado: R\$ 9.468.123,27 para mar/2026.

Crédito Executado. Trata-se de Cumprimento de Sentença em Ação de Ressarcimento de Danos em prédio urbano cumulada com Pedido de Indenização por Lucros Cessantes e Cobrança de Multa Contratual fulcrada em Contrato de Locação onde Beira Rio Comunicações Ltda. compareceu como locatária.

A ação foi julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 449/454 para condenar "a ré a pagar aos autores: a) indenização para reparação dos danos no imóvel no valor de R\$ 49.730,28 (quarenta e nove mil, setecentos e trinta reais e vinte e oito centavos), corrigida monetariamente desde 28.05.1998, data do orçamento apresentado pelo perito, e juros de mora, de meio por cento ao mês, desde a citação para esta ação principal, abatido o valor corrigido do primeiro aluguel incluído na purgação da mora na ação de despejo; b) e lucros cessantes, calculados pelo valor

locativo pactuado pelas partes, corrigido desde cada vencimento, acrescido de juros de mora de meio por cento ao mês também desde a citação, no período entre 28.07.1997 e 20.12.1997. Ante a sucumbência recíproca, a ré arcará com honorários advocatícios de 10% (dez por cento) do valor da condenação e os autores com honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre a diferença do valor objeto do pedido e o para o qual foi reduzido nesta sentença. Feita a compensação, apurar-se-á a responsabilidade proporcional pelo reembolso de despesas e custas processuais." A r. sentença foi objeto de Recurso de Apelação, ao qual foi negado provimento pelo V. Acórdão de fls. 484/494, objeto de Recurso Especial cujo seguimento foi negado (fls. 523/525), tendo o respectivo trânsito em julgado sido certificado às fls. 523/528, em 15 de janeiro de 2004.

Os exequentes ofereceram o Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica de Beira Rio Comunicações Ltda. processado nº 1005058-45.2018.8.26.0451 e parcialmente acolhido "para inclusão no polo passivo da execução de Emília Omoto Kambe, Leandro Kambe e Jonas Akila Morioka, indeferindo a inclusão de TV Ativa comunicação e Produção Eireli". Aquela respectiva r. sentença foi mantida em instância superior e transitou em julgado dia 16 de setembro de 2022.

Em 03 de fevereiro de 23 os exequentes afirmaram que o valor atualizado do débito alcançava então "R\$ 661.619,36 (seiscentos e sessenta e um mil,seiscentos e dezenove reais e trinta e seis centavos) - fls. 1525/1528, 1604/1607.

Dispositivos Legais. Serão aplicados na alienação, ainda, o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter *propter rem* sobre o produto da arrematação; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes.

Acordo ou Remição. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Cancelamento ou Suspensão. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica demais recurso pendente de julgamento.

Informações e Observações Finais. A r. decisão de fls. 2189/2190 determinou: "1.9. Deverá também constar do edital que, em caso de arrematação em hasta pública, os débitos tributários incidentes sobre o bem penhorado subrogam-se sobre o respectivo preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, devendo a serventia, após

a arrematação, oficial ao credor tributário solicitando os dados necessários para a transferência do valor e posterior quitação".

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos móveis, inclusive o pagamento de imposto de transmissão de bens, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a imissão na posse dos móveis, sendo que eventuais demais ônus e pendências, taxas e/ou impostos porventura incidentes sobre os bens correrão por conta do arrematante.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados da designação e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Beira Rio Comunicacoes Ltda, (CNPJ 00.675.506/0001-09), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Emilia Omoto Kambe (CPF 275.237.548-48), Leandro Kambe (CPF 527.648.852-53), Jonas Akila Morioka (CPF 169.501.439-15), Vera Lúcia Alencar Morioka (CPF 064.956.818-44 – em local incerto e não sabido), Concept Capital Management AG, sociedade estrangeira representada por Benrd Hogel (CPF 234.453.298-69), da Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais atuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, dos exequentes Ana Isabel Bruzzi Bezerra Paraguay (CPF 871.455.028-87), Nestor Luiz Bruzzi Bezerra Paraguay (CPF 050.522.678-27). Luisa Angelica Paraguay Donati (CPF 073.730.778-11), Beatriz Helena Bruzzi Beserra Paraguay (CPF 607.488.699-72), Pedro Sergio Bruzzi Beserra Paraguay (CPF 048.049.068-60, Jose Mauricio Bruzzi Bezerra Paraguay (CPF 966.304.508-68).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 22 de Março de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Felipe Rosa Pereira

Juiz de Direito