

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do requerido **IVAN DE JESUS FIUKA (CPF/MF 064.066.438-52)**; expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** do **Processo nº 0024433-47.2008.8.26.0565**, em trâmite perante a **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANSÃO DOURADA (CNPJ/MF nº 59.981.522/0001-64)**.

INTERESSADOS: Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul - processo nº 1500940.83.2016.8.26.0565 e Banco do Brasil S/A - processo nº 0008087-40.2016.8.26.0565.

A Dra. **ANA LUCIA FUSARO**, Juiz de Direito, **FAZ SABER** a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através "Gestor Judicial" www.satoleiloes.com.br portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão para venda e arrematação, o (s) bem (ns) descrito (s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

BENS:

LOTES

A) A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 124, DUPLEX, LOCALIZADO NOS 12º E 13º ANDARES, DO " EDIFÍCIO MANSÃO DOURADA", situado RUA CAPEBERIBE Nº 421, nesta Cidade, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 234,930 m², a área comum de 21,019 m², a área total construída de 255,949 m², correspondendo a fração ideal de 2,6102% no terreno e demais coisas de uso comum; composto de: no pavimento inferior, área de circulação com escada pré-fabricada do tipo caracol para acesso ao pavimento superior, sala de estar com varanda, um dormitório com banho(suíte), corredor, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço com banho; no pavimento superior: área de circulação, terraço de descanso com deck e jardim, sala de estar e lavabo, confrontando, da posição de quem do hall social de entrada do apartamento respectivo o olha, pela frente com o hall de entrada do CNS apartamento, escadaria e área de circulação, pelo lado direito, com área de recuo do terreno do Edifício, que faz divisa com a propriedade de José Castellano, pelo lado esquerdo, com o apartamento 123 e pelos fundos com o recuo do terreno do Edifício, que faz divisa com a propriedade de Pedro Navarro. **MATRÍCULA:** Nº 17.039 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul do Estado de São Paulo. **AValiação:** R\$1.415.000,00 (um milhão e quatrocentos e quinze mil reais) em dezembro de 2021 (fls. 634) **LOCALIZAÇÃO:** Rua Caperibe, 421 – Apto. 124 – Barcelona São Caetano do Sul/SP. **B) A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX DE GARAGEM Nº 18,** SIMPLES, LOCALIZADO NO 1º SUBSOLO, do " EDIFÍCIO MANSÃO DOURADA", situado na RUA CAPEBERIBE Nº 421, nesta Cidade, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 13,680 m², a área comum de 13,646 m², a área total construída de 27,326 m², correspondendo a fração ideal de 0,1858%, confrontando, da posição de quem da área de circulação e manobras de veículos olha para o box, pela frente com a área de circulação e manobras; do lado direito com a linha de divisa da rua Capeberibe, do lado esquerdo com o box 19, e nos fundos, com a linha

de divisa da propriedade de José Lucera Puertas". **MATRÍCULA:** Nº 17.040 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul do Estado de São Paulo. **AValiação:** R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais) em dezembro de 2021 (fls. 634) **LOCALIZAÇÃO:** Rua Caperibe, 421 – Box de Garagem nº 18 – Barcelona São Caetano do Sul/SP. **C) A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX DE GARAGEM Nº 19,** SIMPLES, LOCALIZADO NO 1º SUBSOLO, do " EDIFÍCIO MANSÃO DOURADA", situado na RUA CAPEBERIBE Nº 421, nesta Cidade, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 13,680 m', a área comum de 13,646 m', a área total construída de 27,326 m², correspondendo a fração ideal de 0,1858%, confrontando, da posição de quem da área de circulação e manobras de veículos olha para o box, pela frente com a área de circulação e manobras; do lado direito com o box 18, do lado esquerdo com o box 20 e com o depósito de lixo, e nos fundos, com a linha de divisa da propriedade de José Lucera Puertas ". **MATRÍCULA:** Nº 17.041 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul do Estado de São Paulo. **AValiação:** R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais) em dezembro de 2021 (fls. 635) **LOCALIZAÇÃO:** Rua Caperibe, 421 – Box de Garagem nº 19 – Barcelona São Caetano do Sul/SP.

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.579.000,00 (um milhão, quinhentos e setenta e nove mil reais) em dezembro de 2021. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Caperibe, 421 – Barcelona São Caetano do Sul/SP.

ÔNUS: Consta **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe em fls. 93/95 e AV. 4 das matrículas. Em AV. 5 da matrícula 17.039 consta **PENHORA** do bem referente ao processo nº 0008087-40.2016.8.26.0565 em trâmite perante a 3ª Vara de São Caetano do Sul. Em AV. 6 da matrícula 17.039 consta **INDISPONIBILIDADE** do bem referente ao processo nº 1500940-83.2016.8.26.0565 em trâmite perante O SAF - Serviço de Anexo Fiscal de São Caetano do Sul. Em AV. 5 da matrícula 17.040 e 17.041 consta **INDISPONIBILIDADE** dos bens referente ao processo nº 1500940-83.2016.8.26.0565 em trâmite perante O SAF - Serviço de Anexo Fiscal de São Caetano do Sul. Consta em fls. 1012/1015, que os imóveis possuem débitos de **IPTU** na PREFEITURA DE SÃO CAETANO DOS SUL somados a R\$ 144.835,81, para setembro de 2025. **Caso o valor do débito condominial supere o valor da arrematação, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante, conforme decisão de fls. 740/741 e 1063.** Caberá ao interessado que arrematar o presente bem, verificar o valor da dívida ativa e demais débitos atualizados que recaiam sobre o imóvel até a data do leilão, inclusive de natureza fiscal, *propter rem*, os decorrentes de hipoteca, bem como sua regularização no Cartório de Registro de Imóveis. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). O interessado em exercer seu direito de preferência, deverá entrar em contato através do e-mail judicial@satoleiloes.com.br, até o início do leilão. Sendo o Gestor autorizado a efetuar fotos do bem e a visitá-lo, acompanhando ou não de interessados na arrematação. Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive todas as despesas decorrentes de impostos, taxas, emolumentos e seguros que são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

DATAS: 1º LEILÃO em 13/07/2026 a partir das 13:00 com encerramento às 13:00 em

16/07/2026 correspondente as avaliações atualizadas no valor total de **R\$1.932.474,96**, atualizado em abril de 2026, valor que será novamente atualizado na data do leilão, diretamente no sistema gestor. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 13/08/2026 a partir das 13:00 correspondente à 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado até a data do leilão.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 1.146.163,28 (um milhão, cento e quarenta e seis mil, cento e sessenta e três reais e vinte e oito centavos) em setembro de 2025 (fls. 1004).

IMPORTANTE: Se o valor do lance não for suficiente para a satisfação da execução, os débitos condominiais anteriores à arrematação serão transferidos ao arrematante.

LEILOEIROS: ANTONIO HISSAO SATO JUNIOR - JUCESP nº 690, TATIANA HISA SATO – JUCESP nº 817, JULIANA HISA SATO – JUCESP nº 804.

PARTICIPAÇÃO: O leilão ocorrerá de modo online podendo os interessados acompanhar o certame no escritório do Leiloeiro (Auditório Antônio Hissao Sato), localizado na Travessa Comandante Salgado, nº 75, Bairro Fundação, São Caetano do Sul/SP, CEP 09520-330, telefone 11 4223-4343.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ). Os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário, nos termos do artigo 30 do Prov. n. CSM n. 1625/2009. O pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: judicial@satoleiloes.com.br. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: judicial@satoleiloes.com.br.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; proposta por valor que não seja considerado vil, ciente o proponente que a proposta e fica condicionada a apreciação deste D. Juízo. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista

sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O interessado deverá apresentar a proposta através do e-mail judicial@satoleiloes.com.br. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Ficam os requeridos, demais credores e interessados constantes, intimados das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas intimações pessoais e dos respectivos patronos. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Caetano do Sul, 30 de abril de 2026.

DRA. ANA LUCIA FUSARO

Juíza de Direito