

VARA ÚNICA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTA ROSA DO VITERBO/SP – OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimações dos executados **MARCIA APARECIDA C YAMASHITA** (CPF nº 300.081.589-91); e **JOÃO YSAMU YAMASHITA** (CPF nº 932.498.298-20) expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – TRANSAÇÃO, Processo nº. 1001322-06.2024.8.26.0549**, ajuizado pelo **JOSE JORGE DE SEIXAS** (CPF nº 039.392.368-10).

O Dr. Alexandre Cesar Ribeiro, Juíza de Direito da Vara Única Cível do Foro da Comarca de Santa Rosa de Viterbo/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 03/11/2026 às 14:00h, e com término no dia 05/11/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 05/11/2026 às 14:01h, e com término no dia 24/11/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 17.741 do CRI de Santa Rosa de Viterbo - SP Imóvel: UMA GLEBA DE TERRAS – com a área de 15.9983 há, desmembrada da Fazenda Canaã, com as seguintes medidas e confrontações: “partindo do marco 109, cravado no canto de divisa com Alcides Argeri e a Área 01, segue confrontando com Alcides Argeri no rumo de 56°03”SW, numa distância de 126,9 metros até o marco 6, desse ponto ainda confrontando com Alcides Argeri, segue córrego abaixo numa distância de 301,99 metros, até o marco 7, desse ponto confronta com Guerino Vilas Boas e Adriana Cristina Pereira Villas Boas, segue córrego abaixo por uma distância de 83,339 metros até o marco 18ª, onde encontra o córrego de divisa com propriedade de Município de Santa Rosa de Viterbo, desse ponto segue córrego acima numa distância de 85,283 metros, até marco A, divisando com propriedade do Município de Santa Rosa de Viterbo, desse ponto ainda córrego acima e divisando com Yukio Yamashita, numa distância de 465,04 metros, até o marco B; deste ponto segue confrontando com Área Desmembrada no rumo de 62°19’15” NE, numa distância de 282,23 metros, até o marco 101 A do marco 101 A segue até o marco 102 no rumo 27°40’45”SE, na extensão de 88,36 metros, do marco 102 segue até o marco 103 com raio de 200,00 metros e desenvolvimento de 20,77 metros; do marco 104 segue até o marco 105 em curva de raio de 200,00 metros e desenvolvimento de 81,62 metros. Do marco 105 segue até o marco 106 no rumo de 45°06’35”SE, na extensão de 6,92 metros; do marco 106 segue até o marco 107 em curva com raio de 200,00 metros e desenvolvimento de 102,36 metros; do marco 107 segue até o marco 108 no rumo de 74°26’07”SE, na extensão de 179,53 metros; do marco 108 segue até o marco 109 em curva com raio de 23,00 metros e desenvolvimento de 19,88 metros”, encerrando assim a sua descrição perimétrica.

LOCALIZAÇÃO: Situado neste Município e Comarca de Santa Ros de Viterbo, Estad ode São Paulo, denominado “FAZENDA NOVA CANAÃ”. Cadastro no Ministério da Fazenda – Secretaria da Reveira

Federal sob nº 0.255.597-2, com área total de 18,9ha. E no CCIR 2023 sob nº 613.118.000.051-7, com área total de (há): 18,9804, módulo rural (há) ---; nº módulos Rurais: 0,00; Módulo Fiscal (há): 14,0000; nº módulo discas> 1,3557; fração mínima de parcelamento (FMP) (há) 2,0000.

AVALIAÇÃO: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), conforme “Auto de Penhora, Depósito e Avaliação” nas fls. 54 dos autos. **ATUALIZAÇÃO: R\$ 3.186.510,33** Para setembro de 2026. Que será atualizada até o início do leilão.

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída dos autos nas fls. 44/45, conforme **AV.01 – TRANSPORTES DE SERVIDÕES** – Procede-se à presente averbação para constar que sobre o imóvel desta matrícula pesa uma SERVIDÃO DE PASSAGEM DE REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS. **DÉBITO EXEQUENTE: R\$ 123.260,26** para agosto de 2026, que será atualizado até o efetivo leilão. **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não foi possível localizar débitos de ITR, prefeitura será intimada em tempo hábil para apresentação de débitos.

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.**

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – Não serão aceitos parcelamentos em nenhuma hipótese.

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br. Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Até o presente momento não há recursos pendentes de julgamento nos autos em epígrafe. 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 as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Alexandre Cesar Ribeiro
JUIZ DE DIREITO