EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0000078-50.2021.8.26.0198
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Associação dos Advogados do Banco do Brasil
Executado: Comercial Saito LTDA e Outros

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): COMERCIAL SAITO LTDA (CNPJ 61.124.822/0001-79); COMÉRCIO DE ALIMENTOS SAITO PAULICÉIA LTDA (CNPJ 00.894.759/0001-65); COMÉRCIO DE ALIMENTOS SAITO MONTE VERDE LTDA (CNPJ 05.493.008/0001-50); COMÉRCIO DE PEÇAS PARA VEÍCULOS SAITO LARANJEIRAS LTDA (CNPJ 68.856.756/0001-70); ESPÓLIO DE EIKO KAGUE SAITO (CPF/MF 140.697.978-31); ELZA SUMIE SAITO (CPF/MF 045.367.458-58); NAOTO CARLOS SAITO (CPF/MF 006.347.728-99), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) credor(es) BANCO DO BRASIL SA (CNPJ 00.000.000/7518-39), expedido no CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0000078-50.2021.8.26.0198, em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE FRANCO DA ROCHA/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL – ASABB (CNPJ 00.438.999/0001-55).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). VICTOR PATUTTI GODOY, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO, situado à Rua Gonçalves Ledo, nº 45, no lugar denominado "Vila Rodrigues", com 11.411,00m2, na Comarca de Franco da Rocha; Inicia-se no marco (m.1) cravado próximo a uma porteira e no alinhamento da Rua Gonçalves Ledo. Do marco (M.1) segue rumo magnético de 65º04’23” NW e distância de 34,50 m até o marco (M.2) cravado junto ao córrego do Pilão. Do marco (M.2) sobe o referido córrego em 151,36 m até o marco (M.3), confrontando até este alinhamento com o Parque Munhoz. Do marco (M.3) deflete à direita com rumo magnético de 51º15’47” SE e distância de 106,88 m até o marco (M.4), confrontando até este alinhamento com o loteamento parque Vitória. Do marco (M.4) deflete à direita com rumo magnético de 16º01’12” SW e distância de 54,93 m até o marco (M.5), confrontando até este alinhamento com o sistema de recreio deixado pelo loteamento Parque Vitória. Do marco (M.5) deflete à direita e segue rumo magnético de 75º24’35” SW e distância de 65,00 m até o marco (M.6). Do marco (M.6) deflete à direita com rumo magnético de 85º00’58” NW e distância de 45,00 m até o marco (M.1) onde

se deu origem a esta descrição perimétrica, confrontando até este alinhamento com os compromissários compradores dos lotes da Vila Rodrigues, matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha, sob nº 23.257. Cadastro Imobiliário: nº 094-134-51-43-0001-000-00.

Obs.: O imóvel possui 4.566,00 m² de Área de Preservação Permanente (APP).

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°		23.257	CRI de Franco da Rocha/SP	
Inscrição Cadastral n°		094-134-51-43-0001-000-00		
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Beneficiário**
R.20	05/01/2017	Hipoteca 1º	-	Banco do Brasil
R.21	05/01/2017	Hipoteca 2º	-	Banco do Brasil
R.22	05/01/2017	Hipoteca 3º	-	Banco do Brasil
R.23	05/01/2017	Hipoteca 4º	-	Banco do Brasil
R.24	05/01/2017	Hipoteca 5º	-	Banco do Brasil
R.25	05/01/2017	Hipoteca 6º	-	Banco do Brasil
R.26	05/01/2017	Hipoteca 7º	-	Banco do Brasil
R.27	05/01/2017	Hipoteca 8º	-	Banco do Brasil
Av.28	21/08/2023	Penhora exequenda	0000078-50.2021.8.26.0198	Associação dos Advogados do Banco do Brasil
Av.29	30/08/2024	Penhora	0001486-61.2021.8.26.0106	Banco do Brasil
Av.30	17/01/2025	Penhora	0001531-65.2021.8.26.0106	Associação dos Advogados do Banco do Brasil
Av.31	17/01/2025	Penhora	0001797-86.2020.8.26.0106	Associação dos Advogados do Banco do Brasil
Av.32	05/08/2025	Penhora (50%)	0001578-20.2022.8.26.0198	Associação dos Advogados do Banco do Brasil
Av.33	05/02/2026	Penhora	0001200-83.2021.8.26.0106	Banco do Brasil

Valor de avaliação: R$ 5.970.000,00 (10/2025 - fls. 411ss), atualizado para R$ 6.096.979,13 (04/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não foram encontrados débitos tributários em aberto até à data da publicação do presente edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R$ 525.170,86 (01/2023 - fls. 322).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/01/2027 às 14:30hs, e termina em 26/01/2027 às 14:30hs; 2ª Praça começa em 26/01/2027 às 14:31hs, e termina em 16/02/2027 às 14:30hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada

multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, 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.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação os débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ). O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços. Os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): COMERCIAL SAITO LTDA; COMÉRCIO DE ALIMENTOS SAITO PAULICÉIA LTDA; COMÉRCIO DE ALIMENTOS SAITO MONTE VERDE LTDA; COMÉRCIO DE PEÇAS PARA VEÍCULOS SAITO LARANJEIRAS LTDA; ESPÓLIO DE EIKO KAGUE SAITO; NAOTO CARLOS SAITO; ELZA SUMIE SAITO, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) credor(es) BANCO DO BRASIL SA e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 22/03/2022 (fls. 315-316) e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 7 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____ VICTOR PATUTTI GODOY (JUIZ)