

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **RENE MIYAGUSHI** (CPF: 140.151.948-29), bem como de seu cônjuge, se casado for, credor(a) fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), terceiro(a) interessado **CONDOMINIO ALTA VISTA CLUB HOME** (CNPJ: 15.086.167/0001-94), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 1012744-69.2020.8.26.0564**, em trâmite na **9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**, requerida por **COLUMNNA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI** (CNPJ: 21.313.249/0001-27).

A Dra. LARISSA KRUGER VATZCO, MM. Juíza de Direito, 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 pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Vaga de garagem nº 177, localizada no 3º subsolo do empreendimento imobiliário denominado "Alta Vista Club e Home", com acesso pelo nº 700 da Rua Americo Brasiliense; com capacidade para a guarda e estacionamento de dois veículos de passeio de porte médio, no padrão nacional, sem auxílio de manobrista; com área privativa de 20,2400m², área comum de 7,6690m², área total construída de 27,9090m² e a fração ideal de 0,0709% no terreno e demais coisas de uso comum. A vaga de garagem confronta no sentido de quem da área de circulação e manobras a observa, pela frente com a área de circulação e manobras, do lado direito, parte com a área de circulação e manobras e parte com a área de circulação de pedestres existente entre a própria vaga de garagem, a vaga de garagem nº 176, o pilar e a caixa de escada, do lado esquerdo com a vaga de garagem nº 178 e, nos fundos com a área de circulação de pedestres existente entre a própria vaga de garagem e a caixa d'água. O empreendimento "ALTA VISTA CLUB E HOME" acha-se construído em terreno com a área de 3.626,43m², com frente para a Rua Bela Vista, esquina com a Rua Américo Brasiliense. **Contribuinte nº 001033008000. Matrícula nº 126.585 do 1ª CRI de São Bernardo do Campo/SP.**

OBS: Conforme Laudo de Avaliação, fls. 550/571 - AUTOS, trata-se de uma vaga de Garagem Dupla, com capacidade para guarda de dois veículos de passeio de porte médio, padrão nacional, possuindo a área privativa de 20,24m².

ÔNUS: Constan Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 0007457-40.2023.8.26.0564 Conforme decisão de fls. 741-742. Matrícula nº 126585, conforme **R.04(02/07/2012)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, **AV.05(14/10/2021)**, PENHORA EXEQUENDA, **AV.06(26/07/2023)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de RENE MIYAGUSHI nos autos do processo nº 1001463-81.2022.5.02.0462, **AV.07(30/11/2023)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de RENE MIYAGUSHI nos autos do processo nº 1001463-81.2022.5.02.0462.

DÉBITO FIDUCIÁRIO: Conforme fls. 304/320, o credor fiduciário Banco Santander informou nestes autos que o saldo da Alienação Fiduciária (R.04) perfaz o montante de R\$ 145.713,02 para dezembro de 2021.

Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do Edifício CONDOMINIO ALTA VISTA CLUB HOME, situado na Rua Américo Brasiliense, nº700, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 128.605,80 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 54.145,76 (julho/2026 – fls.748-749).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/10/2026 às 10h20min, e termina em 26/10/2026 às 10h20min; 2ª Praça começa em 26/10/2026 às 10h21min, e termina em 17/11/2026 às 10h20min.

5 - 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 60% 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, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) 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>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira 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.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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 e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) 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, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de

responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. 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). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - 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.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Ressaltando que, em conformidade com a Lei nº 4.591/64 (art. 2º, §§ 1º e 2º), a vaga de garagem não poderá ser transferida a pessoas estranhas ao condomínio, podendo ser arrematada exclusivamente por proprietários de unidades do Edifício Condomínio Alta Vista Club Home, visando à preservação da segurança condominial.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) requerido(s) RENE MIYAGUSHI, credor(a) fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., terceiro(a) interessado CONDOMINIO ALTA VISTA CLUB HOME, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/06/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Bernardo do Campo, 25 de agosto de 2026.

LARISSA KRUGER VATZCO
JUÍZA DE DIREITO