EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **KINZE MODAS LTDA.** (CNPJ: 04.026.177/0001-18), na pessoa de seu representante legal **MINORU KIMIZUKA** (CPF: 651.118.188-04), bem como seu cônjuge e coexecutada **HELENA SUMIKO HIROTA KIMIZUKA** (CPF: 513.616.398-49), credores **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.379.400/0001-50), **ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS DO MOGI SHOPPING CENTER** (CNPJ: 66.652.488/0001-40), **FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 13.176.635/0001-96), **RAIMUNDO DE OLIVEIRA SOUZA** (CPF: 210.560.998-87), **DEIVIT ROBSON FIRMINO GOMES** (CPF: 372.680.098-01), **ARJES CONFECÇÕES LTDA.** (CNPJ: 03.674.700/0001-50), **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE MOGI DAS CRUZES** (CNPJ: 46.523.270/0001-88), terceiro interessado **CONDOMÍNIO VILLA LOBOS** (CNPJ: 63.895.510/0001-94) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0007484-82.2009.8.26.0606,** em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP**, requerida por **DELTA SHOPPING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ: 08.764.401/0001-20).

O Dr. Olivier Haxkar Jean, MM. Juiz 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 - A Unidade Autônoma Designada Apartamento nº 51, localizado no 5º andar do Edifício Villa Lobos, situado na Rua Presidente Rodrigues Alves, nº 116 (cento e dezesseis), perímetro urbano da cidade de Mogi das Cruzes/SP, com a área útil ou privativa de 144,54 m², área comum de 65,28 m², área comum de garagem (equivalente a uma vaga indeterminada localizada no subsolo ou andar térreo, obedecendo à ordem de chegara, sujeito ao auxilio de manobrista) de 11,50 m², num total de 221,32 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,1432% no terreno do condomínio, confrontando de quem da Rua Presidente Rodrigues Alves olha para o prédio, pela frente com o recuo aéreo da construção em relação à citada via pública, pelo lado direito com o recuo aéreo lateral direito da construção; pelo lado esquerdo com o recuo lateral aéreo esquerdo da construção; e, pelos fundos com o apartamento de final 2 do respectivo andar, hall social por onde tem sua entrada social, poço de elevador (social), hall de serviço por onde tem sua entrada de serviço e escadarias.

Contribuinte nº 01.009.068.009-0. Matrícula nº 32.262 do 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP.

OBS 01: Constam débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R$ 730,82 (02/10/2026)

OBS 02: Conforme consta às fls. 611/620 dos autos não há débitos condominiais em aberto para a unidade penhorada (30/07/2026).

OBS 03: Eventuais débitos de condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

ÔNUS: Constam na Matrícula nº 32262, conforme **Av. 04 (22/03/2011)**, , INDISPONIBILIDADE DE BENS ajuizada pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, Processo nº 361.01.2010.002835-0, Vara da Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP , **Av. 05 (11/07/2012) e Av. 06 (10/08/2012)**, , PENHORA e RETIICAÇÃO em favor da ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS DO MOGI SHOPPING CENTER, Processo nº 0024558-45.2008.8.26.0361, 2ªVara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, **Av. 07 (29/05/2015)**, , PENHORA em favor da FAZENDA NACIONAL, Processo nº 0007255-54.2011.8.26.0606, SAF-Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Suzano/SP , **Av. 10 (08/08/2016)**,PENHORA em favor de RAIMUNDO DE OLIVEIRA SOUZA, Processo nº 0000307-74.2010.5.02.0372, 24ª Vara do Trabalho da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, **Av. 11 (08/08/2016)**, PENHORA em favor de DEIVIT ROBSON FIRMINO GOMES, Processo nº 0000564-96.2010.5.02.0373, 32ª Vara do Trabalho da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, **Av. 12 (10/10/2018)**, PENHORA em favor de ARJES CONFECÇÕES IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE ROUPAS LTDA, Processo nº 0019233-55.2009.8.26.0361, 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP , **Av. 15 (23/11/2018)**, , PENHORA em favor de ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS DO MOGI SHOPPING CENTER, Processo nº 0023946-10.2008.8.26.0361, 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, **Av. 16 (28/08/2019)**, , PENHORA em favor de ARJES CONFECÇÕES LTDA, Processo nº 0019235-25.2009.8.26.0361, 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP , **Av. 17 (16/11/2023)**,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 07/10/2026 às 18:03 , sob o número WSZN26700773440
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007484-82.2009.8.26.0606 e código XQXk5gNA.

INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000675-80.2010.5.02.0373, TST- Tribunal Superior do Trabalho-SP Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, **Av. 18 (09/10/2024)**, PENHORA EXEQUENDA.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 900.000,00 (março/2025)

AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL ATUALIZADA - R$ 924.715,04 (outubro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 690.839,39 (agosto/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/12/2026 às 14h40min, e termina em 08/12/2026 às 14h40min; 2ª Praça começa em 08/12/2026 às 14h41min, e termina em 21/01/2027 às 14h40min.

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

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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, a leiloeira 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 DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiário(a) será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 07/10/2026 às 18:03 , sob o número WSZN26700773440 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007484-82.2009.8.26.0606 e código XQXk5gNA.

A comissão da leiloeira, 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 - O arrematante arcará com eventuais débitos que recaiam sobre o bem, além da comissão do leiloeiro que fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 07/10/2026 às 18:03 , sob o número WSZN26700773440 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007484-82.2009.8.26.0606 e código XQXk5gNA.

Ficam os executados KINZE MODAS LTDA., MINORU KIMIZUKA, HELENA SUMIKO HIROTA KIMIZUKA, bem como os credores FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS DO MOGI SHOPPING CENTER , FAZENDA NACIONAL , RAIMUNDO DE OLIVEIRA SOUZA , DEIVIT ROBSON FIRMINO GOMES , ARJES CONFECÇÕES LTDA., PREFEITURA DO MUNICIPIO DE MOGI DAS CRUZES, terceiro interessado CONDOMÍNIO VILLA LOBOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 23/11/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Suzano, 02 de outubro de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

OLIVIER HAXKAR JEAN
JUIZ DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 07/10/2026 às 18:03 , sob o número WSZN26700773440 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007484-82.2009.8.26.0606 e código XQXk5gNA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 07/10/2026 às 18:03 , sob o número WSZN26700773440
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007484-82.2009.8.26.0606 e código XQXk5gNA.