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

Edital de 1º e 2º Leilão de bem imóvel e para intimação da requerida **MARIA DE FÁTIMA RODRIGUES SASAHARA (CPF/MF 270.395.778-52)**; expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial do **Processo nº 1009797-35.2014.8.26.0602**, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba do Estado de São Paulo, promovida por **OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA (CNPJ/MF 50.939.438/0001-08);**

INTERESSADOS: Prefeitura Municipal de Avaré – SP.

A Dra. **Sabrina Martinho Soares**, Juíza 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 bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

> **BEM:** IMÓVEL RESIDENCIAL assim descrito na matrícula: O lote de terreno, sem benfeitorias, sob o nº 02 (dois), da quadra "C", situado nesta cidade, município e comarca de Avaré, no loteamento denominado "Alto da (Colina II", fazendo frente para a rua Projetada nº 01 (um), medindo onze metros; delimita-se à direita com o lote nº 03 (três), medindo vinte e cinco (25,00) metros; pelo lado esquerdo com o lote 01 (um) medindo (vinte e um), medindo onze (11,00) metros; perfazendo uma área total de 275,00 (duzentos e setenta e cinco metros quadrados), cadastrado junto à Prefeitura no contribuinte nº 4.376.002.00. **MATRÍCULA:** Nº 25.193 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré. **CONSTA LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Em fls. 345/382. **AVALIAÇÃO:** R$ 427.326,00 (Quatrocentos e vinte e sete mil, trezentos e vinte e seis reais), em julho de 2023. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Brasil Toschi, 275 - Alto da Colina II, Avaré/SP – CEP 18700-000.

ÔNUS: Consta PENHORA do bem referente ao processo em epígrafe em fls. 124 e Av. 10. 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). 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 25/01/2027 a partir das 09h30 com encerramento às 09h30 em 28/01/2027; correspondente à avaliação no valor de R$491.971,20 (quatrocentos e noventa e um mil, novecentos e setenta e um reais e vinte centavos) atualizados de acordo com os índices da Tabela do TJSP-INPC, em novembro de 2026, valor este 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 08/03/2027 às 09h30, correspondente à 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado até a data do leilão, atualização efetuada diretamente no sistema gestor.

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 (Gestor) será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, excluída do valor do lanço, a ser paga pelo credor ou pelo arrematante (item "e" da decisão de 21/07/2026 e art. 17 do Provimento CSM nº 1625/2009). Os lanços 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. Em caso de acordo, adjudicação, remição após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. 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 conterá, 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, conforme artigo 895, do Código de Processo Civil. 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). O lance à vista no site prevalece sobre as propostas parceladas.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais e tributários, conforme tema repetitivo 1134 do STJ que define que o arrematante de um imóvel em leilão não é responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação. E os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 908, § 1º, 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 lanços 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 n° 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços 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 n° 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). O presente edital de hasta pública observa os requisitos previstos no artigo 886 do Código de Processo Civil. Ficam os requeridos, eventual credor com garantia real e com penhora anteriormente averbada que não seja parte na execução, nos termos do artigo 889 do Código de Processo Civil, 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.

Avaré, 10 de novembro de 2026.

Dra. Sabrina Martinho Soares
Juíza de Direito