

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

- PROCESSO:** [1005974-97.2018.8.26.0348](#) – Execução de Título Extrajudicial.
- EXEQUENTES:** **Espólio de Eliza Keiko Gondo Kato, representada pelo inventariante Jorge Akira Kato; Jorge Akira Kato**, CPF nº 372.821.408-63; **Daniel Satoshi Kato**, CPF nº 300.746.368-80 E **Isabel Sayuri Kato Lopes**, CPF nº 361.194.428-98.
- EXECUTADOS:** **Virgilina Maria Marin**, CPF nº 124.211.008-95;
- INTERESSADOS:** **Espólio de Beltran Marin (coproprietário)** e seus herdeiros **Nivaldo Sergio Marin**, CPF nº 008.470.918-99; **João Nilson Marin**, CPF nº 054.026.318-40 e **André Marin Bernardi**, CPF nº 288.260.678-80; **Ocupante do imóvel; Prefeitura Municipal de Mauá**, CNPJ nº 46.522.959.0001-98, na pessoa de seu representante legal; **AREsp nº 3087080/SP**.
- 1º LEILÃO:** início em **01/09/2026**, às **11h00min**, e término em **04/09/2026**, às **11h00min**;
- LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO:** início em **04/09/2026**, às **11h01min**, e término em **24/09/2026**, às **11h00min**;
- LANCE MÍNIMO:** **75% (setenta e cinco por cento)** do valor atualizado da avaliação¹.

DESCRIÇÃO DO BEM: COMPOSSE OU DIREITOS PESSOAIS QUE A EXECUTADA E SEUS COTITULARES POSSUEM SOBRE UM TERRENO COM ÁREA DE 250,00M², CONSTITUÍDO PELO LOTE 06 DA QUADRA “B”, GLEBA 03 DO JARDIM HAYDEE, PERÍMETRO URBANO, medindo 10,00m de frente para a Rua “E”; nos fundos mede 10,70m em linha quebrada, confinando com os lotes 16 e 17; por 23,25m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confinando com o lote 07; localizado no lado par da numeração da rua, distante 30,50m do canto da curva da confluência com a rua Rio Grande da Serra. INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº: 04.011.008. MATRÍCULA: 24.039 do 1º CRI de Mauá/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Indaiatuba, nº 134-B, Jardim Haydee, Mauá, SP, CEP: 09370-275. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AValiação: R\$ 725.000,00 (setecentos e vinte e cinco mil reais), em janeiro de 2021, que, atualizado, corresponde à R\$ 989.406,25 (novecentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e seis reais e vinte e cinco centavos), para junho de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 94.761,72, em junho de 2018 (fls. 06/25), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

¹ Reservando-se a quota-parte pertencente ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, aplicando-se o deságio autorizado na decisão proferida pelo MM. Juízo sobre a parte pertencente ao Executado, conforme § 2º do art. 843 do CPC.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - ÔNUS: Às fls. 201/203 dos autos do processo que originou este leilão e na Av. 2 (21/12/2020) consta a PENHORA de 50% do imóvel. **DÉBITO DE IPTU:** R\$375,21 (em 10/00) ref. Exercício 2018. (fls. 233). Conforme consta da decisão de fls. 317/319 dos autos do processo em epígrafe, "...as partes não possuem propriedade formal sobre o imóvel comum, tratando-se de composesse, ou cotitularidade de direitos pessoais sobre o imóvel, para que os interessados tenham ciência de que não arrematarão propriedade, mas sim direitos sobre o imóvel, de modo que a obtenção do domínio e o acesso ao registro imobiliário estarão subordinados a providências futuras. Ressalte-se que nada impede que os direitos sobre o imóvel, cuja titularidade do domínio não se encontra regularizada, sejam vendidos em hasta pública. Assim, os arrematantes se sub-rogarão na posição jurídica das partes, figurando como promitentes compradores de imóvel a ser futuramente regularizado.

III – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA RESERVA DA MEAÇÃO: Em caso de alienação de bem indivisível, recairá sobre o valor da alienação do bem a quota-parte do coproprietário ou cônjuge que não sejam executados na demanda, sendo tal quota-parte somada ao valor final (com aplicação do deságio) pertencente ao Executado, conforme art. 843, caput e § 2º do CPC. Além disso, de acordo com § 1º do mesmo art. 843 do CPC, o coproprietário e o cônjuge, ambos não executados, poderão exercer a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IV - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC³, configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do art. 500, § 3º, do CC⁴. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁵ Correrão por conta do arrematante as

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

³ Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

⁴ Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresse, ter sido a venda ad corpus.

⁵ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

V - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) CRÉDITO: 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.

VI - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

VII - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VIII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

IX – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: Não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

X - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil ("CPC"), Código Penal ("CP"), Código Tributário Nacional ("CTN"), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz

respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 02 de julho de 2026.

DR. Anderson Fabrício da Cruz
Juiz de Direito