



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro, Santos/SP – CEP 11.013-300

Fone: (13) 4009-3605 – E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e intimação na **FALÊNCIA DE YAMAZATO COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.** (CNPJ/MF nº 51.079.788/0002-95), na pessoa do Administrador Judicial **MARCELO CARLOS DE ANDRADE COSTA**, inscrito no CRASP 082.476 / CRCSP 1SP34542, representado; bem como do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** na pessoa do seu Promotor; e da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO** na pessoa do seu Procurador.

A relação de credores a que alude o art. 7º, parágrafo 2º da Lei 11.101/2005, na forma da lei e do Enunciado 103 da III Jornada de Direito Comercial da Justiça Federal, consta no *website* da Administradora Judicial (https://www.nexbra.com.br/administracao-judicial/processo-0022522-58-1998-8-26-0562_yamazato-com-emp-imobiliarios-ltda).

A **Dra. Sheyla Romano dos Santos Moura**, M.M. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro na LEI Nº 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005, nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, **FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES**, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1826, Sala 208 – Pinheiros, São Paulo/SP – CEP 01.451-001, através da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº 0022522-58.1998.8.26.0562 – CLASSE: FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

LEILÃO – DATAS: O 1º leilão terá início em **03/08/2026** a partir das 14h00 com encerramento às 14h00 horas em **06/08/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **26/08/2026** a partir das 14h00, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DO BEM: “A QUOTA PARTE EQUIVALENTE A 753,09m², CORRESPONDENTE A 78,5097% DA MATRÍCULA nº 61.648 do 2º CRI DE SANTOS/SP, sendo a sus integralidade mais bem descrita a seguir: ‘01 (UM) TERRENO, com a área total de 959,24m², medindo 32,40m de frente para a Avenida Siqueira Campos; 29,29m da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o prédio nº 369 da Avenida Siqueira Campos; 31,44m da frente aos fundos, do outro lado, onde confronta e faz esquina com a Rua Professor Torres Homem; tendo nos fundos 31,64m, em linha com dois segmentos, sendo um com 21,28m e outro com 10,36m, onde confronta com o prédio nº 143 da Rua Professor Torres Homem. Em dito terreno acham-se construídos os prédios nº 371, 373 e 375; 377, 379 e 381, ambos da Avenida Siqueira Campos; e, 139/141 da Rua Professor Torres Homem.’” **Matrícula nº 61.648 do 2º CRI de Santos/SP. LOCALIZAÇÃO:** Avenida Siqueira Campos, nº 371, esquina Rua Professor Torres Homem, Bairro Embaré, Santos/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 6.682.815,73 (seis milhões, seiscentos e oitante a dois mil, oitocentos e quinze reais e setenta e três centavos) em fevereiro/2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 6.871.182,16 (seis milhões, oitocentos e setenta e um mil, cento e oitenta e dois reais e dezesseis centavos), em junho/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Uso do imóvel: Na vistoria foi constatado que o imóvel consiste em um lote de perfil urbano, com uma construção inacabada e ocupada de forma precária (supostamente invasores). **Infraestrutura e características da região:** A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas consolidadas, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica. Possui localização extremamente satisfatória junto à Avenida Siqueira Campos, importante via que interliga a orla de Santos ao Porto. A ocupação predominante do entorno é de característica mista (residencial médio e comércio/serviços). **Construções e benfeitorias:** Sob o terreno foi iniciado um prédio, e

segundo a Matrícula Imobiliária nº 61.648 do 2º CRI da Comarca de Santos, o projeto foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Santos através do processo nº 8794/96-10, no qual seria construído um Edifício Residencial de 10 (dez) pavimentos (Subsolo, Térreo, Mezanino, 7 pavimentos tipo), com 42 unidades autônomas. Conforme consta na planta aprovada na Prefeitura Municipal de Santos, o edifício encerra uma área total construída de 7.529,54m², entretanto o prédio não foi finalizado sendo edificado apenas o subsolo, térreo, mezanino e primeiro pavimento tipo. Todos os andares sem distinção não possuem qualquer tipo de acabamento interno ou externo. Diante de todo o exposto no Laudo de Avaliação foi avaliado o edifício como se pronto estivesse, 100% de etapas de obra, e ao final consideraremos apenas o percentual existente (20,45% executado), descontando o que falta para possuir habitabilidade, ou seja 79,55%.

ÔNUS/GRAVAMES: R.1 – Promessa de Compra e Venda 78,50957%, equivalente a 753,09m² – Consta que a proporção de 78,50957% = 753,09m², foi vendida para Yamazato Comércio e Empreendimentos Imobiliários Ltda.. **R.2 – Incorporadora** – Consta que sobre o terreno, a incorporadora fará construir um edifício residencial. **AV.3, AV.4., AV.5** – Consta Cessão Fiduciária dos créditos decorrentes da promessa de venda e compra de unidades dos empreendimentos. **R.6 – Arresto** – Consta arresto em favor do processo de Execução Fiscal nº 696/00. **AV.7 – Penhora 21,49043%** – Consta penhora em favor do processo de Execução Fiscal nº 19997.054482-0 (11532/97) – 2ª Vara da Fazenda Pública de Santos/SP. **AV.8 e AV.10 – Penhora** – Consta penhora em favor do processo de Execução Fiscal nº 0048019-35.2002.8.26.0562 – 1ª Vara da Fazenda Pública de Santos/SP. **AV.9 – Penhora** – Consta penhora em favor do processo de Execução Fiscal nº 0507326-73.2007.8.26.0562 – 1ª Vara da Fazenda Pública de Santos/SP. **AV.11 – Indisponibilidade** – Consta indisponibilidade em favor do processo nº 0139200-18.1999.5.02.0441. **Observação:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantia, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas condições, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela aquisição.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda da quota parte no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam especificamente a

quota parte da matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: O arrematante não será responsabilizado por débitos tributários, incluindo IPTU, anteriores à data da arrematação, nos termos do art. 141, inciso II, da Lei nº 11.101/2005 (Lei de Falências), combinado com o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que estabelece a sub-rogação desses débitos no preço pago na arrematação.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.apiceleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: 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).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. 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.

PARCELAMENTO: O pagamento poderá ser parcelado, sendo 25% (vinte e cinco por cento) à vista no prazo de 24h (vinte e quatro horas) a contar do despacho que deferiu/homologou o lance vencedor, descontada a caução paga anteriormente, e o restante do saldo da arrematação em até 12 (doze) parcelas mensais consecutivas, que terão início em 30 (trinta) dias após o encerramento do leilão. O valor das parcelas será

atualizado monetariamente conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo, e a carta de arrematação, uma vez expedida, ficará vinculada a cláusula resolutiva até quitação integral do preço da arrematação.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.com.br. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: Destaca-se que os autos do Processo nº 1009637-18.2023.8.26.0562, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, trata da Reintegração de Posse do imóvel identificado na matrícula nº 61.648 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP, localizado na Avenida Siqueira Campos nº 371, esquina com a Rua Torres Homem nº 379, no bairro do Embaré, Santos/SP.

A referida ação já foi julgada procedente em 2ª Instância, determinando-se a reintegração de posse em favor da Massa Falida e negando-se aos ocupantes o direito a retenção ou indenização por benfeitorias, pendendo apenas o julgamento de recursos na Superior Instância.

Todas as providencias e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário ou de eventual inquilino ou de eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias 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.

LANCES: 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. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da

oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lançosimediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.apiceleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, 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.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, LEI Nº 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Santos, 10 de junho de 2026.

Sheyla Romano dos Santos Moura

Juíza de Direito