



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TUPÃ

FORO DE TUPÃ

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Colombia, 200, Térreo, Jardim América - CEP 17605-920, Fone: (14) 3722-2246, Tupã-SP - E-mail: tupajec@tjstj.jus.br

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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0010435-19.2010.8.26.0637**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**
 Exequente: **Masanori Uemura**
 Executado: **Ademir Pereira Lima**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU ADEMIR PEREIRA LIMA, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória movida por MASANORI UEMURA em face de ADEMIR PEREIRA LIMA, PROCESSO Nº 0010435-19.2010.8.26.0637

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da Vara do Juizado Especial Cível, do Foro de Tupã, Estado de São Paulo, Dr(a). Paolo Pellegrini Junior, na forma da Lei, etc.

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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes: 1 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um terreno, sito à Rua Urbanópolis, antiga Rua Dezenove, lote 07, da quadra 34, do Jardim Nordeste, no Distrito de Ermelino Matarazzo, medindo 5,50 metros de frente, mais 16,70 metros em curva de concordância entre a Rua Urbanópolis, antiga Rua Dezenove e Rua Iborepi, antiga Rua Dezesete, por 14,70 metros da frente aos fundos, do lado direito, de quem da Rua Urbanópolis, olha para o terreno, onde confronta com a Rua Iborepi, antiga Rua Dezesete; 25,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, visto da mesma posição, onde confronta com o lote 6 e nos fundos confronta com propriedade dos proprietários, onde mede 11,00 metros, encerrando a área de 340,00 m². Contribuinte nº 113.507.0001.1. Matrícula nº 74.071 do 12º CRI de Capital/SP. **BENFEITORIAS:** Conforme consta na avaliação de fls. 492 dos autos, o referido imóvel encontra-se situado nas Ruas Urbanópolis nº 180 (lote 07, quadra 34) e Rua Iborepi, nº 325, Jardim Nordeste, São Paulo/SP. Sobre o imóvel possui uma área construída de 340,00 m². **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 74071, conforme Av. 15 (21/01/2020), **PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 8,33333%**. Av. 16 (14/09/2020), **INDISPONIBILIDADE DE BENS**, Processo nº 0001778-30.2015.5.02.0056, TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo - Secretaria do Juízo Auxiliar em Execução. **OBS:** Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo, em 10/03/2026, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa. **VISITAÇÃO:** Não há visitação. **OBS:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. 2 - **AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - R\$ 978.536,46 (março/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação. 3 - **DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 168.783,21 (julho/2024). 4 - **DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 26/05/2026 às 10h00min, e termina em 29/05/2026 às 10h00min; 2ª Praça começa em 29/05/2026 às 10h01min, e termina em 18/06/2026 às 10h00min. 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 97,50% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 70%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). 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.tjstj.jus.br/portaltjstj/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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TUPÃ

FORO DE TUPÃ

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Colombia, 200, Térreo, Jardim América - CEP 17605-920, Fone: (14) 3722-2246, Tupã-SP - E-mail: tupajec@tjssp.jus.br

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

a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). 7 - DO INADIMPLEMTO - 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 -DOCANCELAMENTO/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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br. 13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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. 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@portalmazuk.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) executado(s) ADEMIR PEREIRA LIMA, coproprietário(a) VILMA PEREIRA DOS SANTOS, VALDEMI JOSÉ DOS ANJOS, ANTÔNIO PEREIRA LIMA, ALDEIZA PEREIRA LIMA DA LUZ, JORGE POLICARPO DA LUZ, VANDERLEI PEREIRA LIMA, EDNEIA DIMICIANO LIMA, VANDA LÚCIA PEREIRA LIMA, LETÍCIA PEREIRA LIMA, ANTÔNIO DE CÁSSIO PEREIRA LIMA, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/11/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Tupã, aos 19 de março de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**