



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ADAMANTINA

FORO DE ADAMANTINA

3ª VARA

Avenida Adhemar de Barros, 133, ., Centro - CEP 17800-000, Fone: (18) 2106-1714, Adamantina-SP - E-mail: adamant3@tjsp.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: **1002672-12.2023.8.26.0081**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
 Exequente: **Banco Bradesco S.A.**
 Executado: **A Vaidosa Cosméticos de Adamantina Ltda Me e outro**

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação dos executados **A VAIDOSA COSMÉTICOS DE ADAMANTINA LTDA EPP** (CNPJ: 17.140.509/0001-32), na pessoa de seu representante legal, **LUIZ CHOJI NAMBA** (CPF: 041.665.448-70), seu cônjuge e coproprietária **MÁRCIA KIOKO SUZUKI NAMBA** (CPF: 069.544.198-18), a compromissária vendedora **VISTA VERDE LRJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 22.081.010/0001-31), na pessoa de seu representante legal, a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE ADAMANTINA** (CNPJ: 43.008.291/0001-77) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1002672-12.2023.8.26.0081**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ADAMANTINA/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. Ruth Duarte Menegatti, MM. Juíza 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 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Lote nº 5 (cinco) da Quadra nº 11 (onze), situado à Avenida Maria Ângela Freire Marin s/n, Adamantina/SP, com as seguintes medidas: área total de 250,00 metros quadrados; com 10,00 metros de frente; 25,00 metros do lado direito; 25,00 metros do lado esquerdo e 10,00 metros nos fundos. Confrontações: frente para a Avenida Maria Ângela Freire Marin (antiga Avenida "1"); lado direito com o lote nº 4; lado esquerdo com lote o nº 6 e nos fundos com o lote nº 20. O lote acima descrito situa-se do lado par da Avenida Maria Ângela Freire Marin (antiga Avenida "1"), distante 33,50 metros da confluência da Avenida João Lissoni Neto (antiga Avenida "2"), com Avenida Maria Ângela Freire Marin (antiga Avenida "1"). Não há benfeitorias no terreno.

Matrícula nº 28.790 do 1ª CRI de Adamantina/SP: “Um imóvel rural com a área superficial de 16,7200 hectares, localizado neste município e comarca de Adamantina, compreendido dentro do seguinte roteiro: "inicia-se no marco nº 1, cravado na margem da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ADAMANTINA

FORO DE ADAMANTINA

3ª VARA

Avenida Adhemar de Barros, 133, ., Centro - CEP 17800-000, Fone: (18) 2106-1714, Adamantina-SP - E-mail: adamant3@tjsp.jus.br

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

Estrada Municipal Geraldo Jordão (ADM-353), na divisa com o lote nº 1 da quadra "A" do loteamento denominado Residencial Parque Esmeralda; daí segue no rumo 24°39'14" SE na distância de 477,00 metros até o marco nº 2, cravado na margem direita do Ribeirão dos Ranchos, confrontando com os lotes de nº 1 ao 10 da quadra "A", área verde 1 do loteamento denominado Residencial Parque Esmeralda, lotes de nº 1 ao 8 da quadra "B", área verde 3 do loteamento denominado Residencial Parque Esmeralda e Área de Preservação Permanente (APP) do loteamento denominado Residencial Parque Esmeralda; daí deflete à direita e segue margeando o referido ribeirão abaixo, no rumo 85°01'33"NW na distância de 119,02 metros até o marco nº 3, confrontando do outro lado do referido ribeirão com propriedades do Município de Adamantina (Matrícula nº 28.154) e Atílio Osvaldo Stechi (Matrícula nº 24.272); daí deflete à esquerda e segue ainda margeando o referido ribeirão abaixo no rumo 72°23'25" SW na distância de 45,01 metros até o marco nº 4, confrontando do outro lado do referido ribeirão com propriedade de Atílio Osvaldo Stechi (Matrícula nº 726); daí deflete à esquerda e segue margeando o referido ribeirão abaixo no rumo 65°28'03"SW na distância de 223,98 metros até o marco nº 5, confrontando do outro lado do referido ribeirão com propriedade de Atílio Osvaldo Stechi (Matrícula nº 726), Antonio Manoel Teixeira Fortes (Matrícula nº 1.357), Osvaldo Teixeira Forte (Matrícula nº 14.429) e Antonio Vasque Navarro (Matrícula nº 14.430); daí deflete à direita no rumo 24°33'36" NW na distância de 429,57 metros confrontando com Takashi Yokoyama (Matrícula nº 2.590) até o marco nº 6; daí deflete à direita e segue margeando a referida estrada municipal no rumo 65°18'52" NE na distância de 222,82 metros até o marco nº 7; daí deflete à direita e segue ainda margeando a referida estrada municipal no rumo 65°30'49" NE na distância de 157,19 metros até o marco nº 1, que serviu de partida para o presente roteiro". **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 28.790, conforme **Av.04 (19/08/2015)** o imóvel não mais se caracteriza como imóvel rural, tendo seu cadastro no INCRA cancelado, passando a integrar no perímetro urbano desta cidade de Adamantina/SP. **R.06 (05/11/2015)** registro para constar que o imóvel desta matrícula foi totalmente loteado, com a denominação de Residencial Vista Verde. **Av.09 (13/12/2016)** averbação para constar que foi apresentada e se encontra arquivado no processo de registro do loteamento denominado Residencial Vista Verde, o termo de verificação de obras expedido pela Prefeitura do Município de Adamantina, julgando completas todas as obras relativas à infraestrutura do loteamento.

OBS¹: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS²: Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de Adamantina, ante a ausência do número de contribuinte na matrícula do imóvel.

OBS³: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ADAMANTINA

FORO DE ADAMANTINA

3ª VARA

Avenida Adhemar de Barros, 133, ., Centro - CEP 17800-000, Fone: (18) 2106-1714, Adamantina-SP - E-mail: adamant3@tjsp.jus.br

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

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 75.000,00 (outubro de 2025 - fls. 484).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 75.135,00 (novembro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 798.584,93 (outubro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/05/2026, às 15h00min, e termina em 01/06/2026, às 15h00min; 2ª Praça começa em 01/06/2026, às 15h01min, e termina em 22/06/2026, às 15h00min.

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 75% do valor da avaliação em 2ª Praça (**originalmente em 2ª Praça seria 50%, 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.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, 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 a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ADAMANTINA

FORO DE ADAMANTINA

3ª VARA

Avenida Adhemar de Barros, 133, ., Centro - CEP 17800-000, Fone: (18) 2106-1714, Adamantina-SP - E-mail: adamant3@tjsp.jus.br

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

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 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 cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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 - 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-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ADAMANTINA

FORO DE ADAMANTINA

3ª VARA

Avenida Adhemar de Barros, 133, ., Centro - CEP 17800-000, Fone: (18) 2106-1714, Adamantina-SP - E-mail: adamant3@tjsp.jus.br

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

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 a leiloeira 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 os executados A VAIDOSA COSMÉTICOS DE ADAMANTINA LTDA EPP, na pessoa de seu representante legal, LUIZ CHOJI NAMBA, seu cônjuge e coproprietária MÁRCIA KIOKO SUZUKI NAMBA, a compromissária vendedora VISTA VERDE LRJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE ADAMANTINA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 05/06/2025. 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 Adamantina, aos 01 de abril de 2026.

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