

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **PRODUTOS ALIMENTÍCIOS SUPER TRI II LTDA** (CNPJ: 52.020.856/0001-22), **ENGRACIA MARIA CANEDO** (CPF: 227.725.548-30), **CLELIA DE SEIXAS** (CPF: 183.122.668-52), **JOSÉ SERGIO SEIXAS** (CPF: 330.451.868-15), coproprietário(a) **ANTONIO CARLOS CANEDO** (CPF: 151.146.888-20), **LUIS HENRIQUE CANEDO** (CPF: 111.555.458-18), credores **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.392.130/0007-03), terceiro(a) interessado **VICTOR HUGO FERREIRA JUCA** (CPF: 035.024.128-71), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE DESPEJO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0003448-51.2021.8.26.0161**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA/SP**, requerida por **YOKO KOBAYASHI** (CPF: 086.327.938-45), **MIRIAM MITIKO ENDO AMEMIYA** (CPF: 088.836.038-00), **NORIKA ENDO** (CPF: 221.000.608-21), **TOMOO ENDO** (CPF: 012.864.397-87), **ELIANE EMIKO ENDO TAGATA** (CPF: 022.049.308-14), **SOFIA EIKO ENDO** (CPF: 290.640.118-85), **MARCELO HIDEO ENDO** (CPF: 376.530.038-18).

O Dr. Andre Pasquale Rocco Scavone, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001** -APARTAMENTO nº 151, localizado no 15º andar do EDIFÍCIO MANSÃO DA VINCI, situado à Rua Marie Nader Calfat (conf. Av.5(03/02/1986)), antes Rua Inhanduva nº 221, esquina com a Rua do ângulo, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, possuindo uma área útil de 146,0700 m2, uma área comum de garagem de 66,1272 m2, correspondente a 3 vagas em lugares indeterminados na garagem do subsolo, a área comum coberta e descoberta de 103,9221 m2, e a área total construída de 316,1193 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,8022 % no terreno. Referido Edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme R.9/M.108.601 deste Registro.

**Contribuinte nº 170.019.00981. Matrícula nº 158.436 do 11º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 158436, conforme **Av.5(03/02/1986)**, A Rua Inhanduva denomina-se atualmente Rua Marie Nader Calfat. **Av.6(03/02/1986)**, Contribuinte: 170.019.0098-1. **R.18(18/12/2012)**, A propriedade do imóvel na proporção de metade ideal a ENGRACIA MARIA CANEDO, 1/4 da parte ideal a ANTONIO CARLOS CANEDO e 1/4 da parte ideal a LUIS HENRIQUE CANEDO. **Av.19(13/06/2017)**, Arresto exequendo.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$6.185,49 até 05/02/2026.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$663.955,20 (janeiro/2026).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - Um prédio com a área construída de 147,00m<sup>2</sup> na Avenida Santa Catarina nº 2462(conforme Av.03 - 13/07/1988), construído sob um terreno situado na Av. Santa Catarina, na quadra 45, da Vila Santa Catarina, no 42º Subdistrito Jabaquara, antes 29º Subdistrito-Santo Amaro, localizado a 50,00m da esquina da Rua Martinica, medindo 8,00m de frente, por 21,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 168,00m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito, de quem da rua o olha, com o prédio nº 2.460, do lado esquerdo com o prédio nº 2.466, ambos da mesma Avenida Santa Catarina, e nos fundos com a Rua João Manoel Clemente(antiga rua Particular - Av.1 - 13/07/1988), sendo que anteriormente confrontava de ambos os lados com propriedades de Edea Lidia Tosi e Eurósia Leonor Tosi. Inscritos no cadastro do contribuinte da Prefeitura Municipal sob nº 091.368.0009-0

**Contribuinte nº 091.368.00090. Matrícula nº 91.596 do 8º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 91596, conforme **Av.01(13/07/1988)**, A Rua Particular passou a denominar-se Rua João Manoel Clemente. **Av.03(13/07/1988)**, Construção de um prédio com 147,00m<sup>2</sup>, sob o nº 2462 da Avenida Santa Catarina. **R.05(08/010/2012)**, A propriedade do imóvel na proporção de metade ideal a ENGRACIA MARIA CANEDO, 1/4 da parte ideal a ANTONIO CARLOS CANEDO e 1/4 da parte ideal a LUIS HENRIQUE CANEDO. **Av.06(14/06/2017)**, Arresto Exequendo. **Av.09(03/06/2022)**, Conversão do arresto que se refere a Av.06 em penhora exequenda.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$8.362,95 até 05/02/2026.

**OBS:** Consta, às fls.1549/1551, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 1001431-98.2016.5.02.0264, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Diadema/SP, tendo como requerente VICTOR HUGO FERREIRA JUCA. O valor da dívida no dia 20/05/2025 é de R\$ 10.798,88.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$1.403.482,53 (fevereiro/2026).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 003** - Apartamento nº 162, localizado no 16º andar ou 19º pavimento do Edifício Acácia - Bloco A do Condomínio Reserva Casa Grande, situado à Avenida Washington Luiz nº 1576, no Sítio Araçatuba, 29ª Subdistrito -Santo Amaro, com a área útil de 177,55m², a área comum de 87,42m². a área total de 264,97m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1044% no terreno. O referido edifício faz parte do condomínio registrado sob o nº 08 na matrícula nº 94.990. Contribuinte: 090.355.0827-0.

**Contribuinte nº 9035508270. Matrícula nº 204.070 do 11º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 204070, conforme **R.07 (18/12/2012)**, propriedade do imóvel na proporção de metade ideal a ENGRACIA MARIA CANEDO, 1/4 da parte ideal a ANTONIO CARLOS CANEDO e 1/4 da parte ideal a LUIS HENRIQUE CANEDO. **Av.08 (13/06/2017)**, Arresto Exequendo.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.218.582,00 (janeiro/2026).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 004** - Box duplo nº 19/28, localizado no 1º subsolo ou 2º pavimento do Edifício Acácia - Bloco A, do Condomínio Reserva Casa Grande, situado à Avenida Washington Luiz nº 1576, no Sítio Araçatuba, 29ª Subdistrito -Santo Amaro, com a área útil de 21 m2, a área comum de 46,62m², a área total de 67,62m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,159% no terreno. O referido edifício faz parte do condomínio registrado sob o nº 08 na matrícula nº 94.990. Contribuinte: 090.355.0635-9.

**Contribuinte nº 9035506359. Matrícula nº 204.071 do 11º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 204071, conforme **R.06(09/01/2007)**, Proprietários ENGRACIA MARIA CANEDO E FRANCISCO ANTONIO CANEDO (ora falecido em 08/069/2010). **Av.07(13/06/2017)**, Arresto Exequendo.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$131.171,64 (janeiro/2026).**

**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.

**OBS:** Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do Condomínio Reserva Casa Grande, situado na situado à Avenida Washington Luiz nº1576 marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

**OBS:** Os Arrestos Exequendos foram convertidos em Penhoras, estando pendentes apenas as regularizações registraes das mesmas.

**OBS:** Os Lotes 03 e 04 poderão ser arrematados em conjunto ou separadamente. Contudo, a restrição prevista na Lei nº 4.591/64 que impede a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao Condomínio, aplica-se exclusivamente ao Lote 04, por se tratar de vaga de garagem, não alcançando o Lote 03.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 4.417.191,37 (01/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.540.664,87 (agosto/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 03/04/2026 às 11h50min, e termina em 07/04/2026 às 11h50min; 2ª Praça começa em 27/04/2026 às 11h51min, e termina em 27/04/2026 às 11h50min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação em 2ª Praça. 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).

**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 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 - 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-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse [www.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalmazuk.com.br](http://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 a 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](mailto: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) requerido(s) PRODUTOS ALIMENTÍCIOS SUPER TRI II LTDA, ENGRACIA MARIA CANEDO, CLELIA DE SEIXAS, JOSÉ SERGIO SEIXAS, coproprietário(a) ANTONIO CARLOS CANEDO, LUIS HENRIQUE CANEDO, bem como os credores PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, terceiro(a) interessado VICTOR HUGO FERREIRA JUCA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 12/04/2022, 12/04/2022, 12/04/2022, 12/04/2022 respectivamente. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Diadema, 05 de fevereiro de 2026

---

**ANDRE PASQUALE ROCCO SCAVONE**  
**JUIZ DE DIREITO**