EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA DE LEILÃO JUDICIAL E DE INTIMAÇÃO

Edital de 1ª e 2ª Praça de leilão de bens imóveis e de intimação da empresa executada **FUJIYAMA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA, CNPJ 14.521.217/0001-51** e demais interessados **OYUKI CASTEDO SATO, CPF 242.677.398-70,** MM. JUÍZO DA VARA DO TRABALHO DE ITANHAÉM, PROCESSO Nº 0001460-65.2012.5.15.0064, JULIANA DOS SANTOS LIMA, CPF 320.119.308-98**, MARIA ELZA QUEIROZ SOBRAL, CPF 012.161.968-00** e a quem mais possa interessar, expedido nos autos da **EXECUÇÃO FISCAL, Processo nº 1500733-11.2016.8.26.0266 (APENSOS, ENTRANHADOS E UNIFICADOS: 1500828-41.2016.8.26.0266; 1504963-28.2018.8.26.0266; 1516872-33.2019.8.26.0266; e 1502014-55.2023.8.26.0266.), movidos por PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM, CNPJ 46.578.498/0001-75.**

O Dr. Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho, MM. Juiz de Direito do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca de Itanhaém, do Estado de São Paulo, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º, CPC, FAZ SABER que levará a leilão os bens abaixo descritos, através do sítio de leilões *on-line* Leilão Net, hospedado na rede mundial de computadores (internet) em https://www.leilaonet.com.br , e que será conduzido pelo Leiloeiro e Auxiliar da Justiça, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: O 1º leilão terá início no dia 04/02/2027 às 16:00h e se encerrará no dia 12/02/2027 às 16:00h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão, que terá início no dia 12/02/2027 às 16h01min e se encerrará no dia 03/03/2027 às 16:00h (horários de Brasília/DF).

DA IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso seja identificada ocorrência técnica que impeça a regular finalização do leilão, o seu encerramento será automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente, em horário estipulado pelo leiloeiro, independentemente de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Permanecerão válidos todos os lances já ofertados, sendo a continuidade da disputa restrita aos usuários previamente habilitados.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado e conservação em que se encontram, sendo considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação em primeiro leilão; ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação em segundo leilão. Não havendo propostas para pagamento à vista, o interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar proposta por escrito, antes do início de cada leilão, com sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, e o saldo (restante) em até 30 (trinta) meses, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem, prevalecendo sempre a proposta de maior valor, que estarão sujeitas à conferência do leiloeiro e posteriormente apresentada nos autos para apreciação pelo MM. Juízo da causa. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas

Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website **www.leilaonet.com.br** e-mail**contato@leilaonet.com.br** fone **(11) 96100-8910**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO VIEIRA AMARAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/11/2026 às 15:27 , sob o número WITH26700592593
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código eyExlRd8.

vincendas. 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. A apresentação de proposta não suspende o leilão **A arrematação nos termos do Art. 895, CPC, será apreciada pelo juízo somente quando não houver lance(s) para pagamento à vista no portal do Leiloeiro.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação de documental, de gravames, de credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela 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 NCPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (ARREMATAÇÃO E COMISSÃO): O arrematante deverá pagar o valor do lance, mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação, diretamente ao leiloeiro (Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ c/c Art. 24, Parágrafo Único do Decreto 21.981/32). O pagamento do valor da arrematação e da comissão devem ser realizados em até 24hs (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de G.D.J. em favor do juízo (arrematação) e de depósito (comissão) na c/c nº 15.929-9, Ag: 6472, Banco Itaú. A comissão não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e deduzidas as despesas incorridas.

DA RESPONSABILIDADE SOBRE O LANCE: Salvo as situações previstas no art. 903 do CPC, em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. O caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa.

DA REMIÇÃO, ACORDO OU SUSPENSÃO DA ALIENAÇÃO: Na hipótese de pagamento, remição da execução, celebração de acordo entre as partes, adjudicação ou qualquer outra circunstância que ocasione a suspensão, interrupção ou cancelamento da alienação judicial, após a apresentação deste edital em cartório e o início dos trabalhos preparatórios pelo leiloeiro, deverão ser apuradas e ressarcidas as despesas extraordinárias efetivamente realizadas para a realização do procedimento, incluindo, quando cabíveis, gastos com anúncios, publicações, certidões, levantamentos documentais e registrais, diligências, intimações e contratação de serviços de terceiros, desde que devidamente individualizados e comprovados. A responsabilidade pelo ressarcimento das despesas legalmente exigíveis será submetida à apreciação do MM. Juízo da execução, considerando-se, inclusive, os valores anteriormente desembolsados pelo leiloeiro nas tentativas de alienação realizadas nos presentes autos e respectivos processos apensados, entranhados e unificados, ainda que posteriormente suspensas ou frustradas em razão de acordos, pagamentos ou outras

Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website **www.leilaonet.com.br** e-mail**contato@leilaonet.com.br** fone **(11) 96100-8910**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO VIEIRA AMARAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/11/2026 às 15:27 , sob o número WITH26700592593
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código eyExIRd8.

providências adotadas pelas partes. Fica expressamente ressalvado o direito do leiloeiro de apresentar demonstrativo discriminado das despesas realizadas e requerer seu ressarcimento, com fundamento no artigo 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32 e demais disposições legais aplicáveis, sem prejuízo de eventual cobrança pela via própria. A concessão de gratuidade da justiça a qualquer das partes ou a seus representantes não afasta automaticamente a responsabilidade de terceiros ou de pessoa jurídica não abrangida expressamente pelo benefício, devendo seus efeitos ser observados nos estritos limites da respectiva decisão judicial e da legislação processual aplicável.

DAS INTIMAÇÕES: Se, por qualquer motivo, a intimação da empresa executada, através de seu representante legal, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo presente edital.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaem sobre os bens, especialmente os de natureza *propter rem* e tributária, sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do n. CPC, bem como do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. Portanto, o arrematante recebe o bem livre de tais débitos anteriores ao leilão. Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.

DESCRIÇÃO DOS BENS EM LOTE ÚNICO (01): O PRÉDIO COMERCIAL ASSOBRADADO com frente para a Rua Manacio Apelin, nº 254, construído sobre os lotes 003 e 004, da quadra "T", do Jardim Valéria, município de Itanhaém/SP, **matriculados sob os nºs 166.282 e 166.283** do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP, ambos somam a área total de terreno de 792m² e área total construída de 498,08m², conforme laudo técnico elaborado pelo I. Perito Judicial às fls. 284/313, nos presentes autos (1500733-11.2016.8.26.0266). Descritos individualmente do Livro 2 do Registro Geral, do Oficial de Registro de imóveis de Itanhaém, conforme segue: **matrícula nº 166.282:** "O lote de terreno nº 03 da quadra "T", do Jardim Valéria, município de Itanhaém, medindo 12,00ms de frente para a Rua 01, por 33,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 396,00m², confrontando do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote 04, do lado esquerdo com os lotes 02 e 01 e nos fundos com Espólio de Raul Cury". Consta da Av.5 que no imóvel foi construído um prédio comercial assobradado, com a área de 373,20m², com frente para a Rua Manácio Apelian, onde recebeu o número 254. **Contribuinte municipal nº 208.020.003.0000.112154.** E, **matrícula nº 166.283:** "O lote de terreno nº 04 da quadra "T", do Jardim Valéria, município de Itanhaém, medindo 12,00ms de frente para a Rua 01, por 33,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 396,00ms², confrontando do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote 05, do lado esquerdo com o lote 03 e nos fundos com Espólio de Raul Cury". **Contribuinte municipal nº 208.020.004.0000.112155.**

AVALIAÇÃO DOS BENS: R$ 947.173,33 (novecentos e quarenta e sete mil, cento e setenta e três reais e trinta e três centavos – março/2025), que será atualizado até a data do efetivo leilão.

Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website **www.leilaonet.com.br** e-mail**contato@leilaonet.com.br** fone **(11) 96100-8910**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO VIEIRA AMARAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/11/2026 às 15:27 , sob o número WITH26700592593
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código eyExlRd8.

DÉBITOS IPTU/CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIAS/T.R.S.D: Matrícula sob o nº 166.282: R$ 277.400,14 (duzentos e setenta e sete mil, quatrocentos reais e quatorze centavos); e, **Matricula sob o nº 166.283:** R$ 44.809,76 (quarenta e quatro mil, oitocentos e nove reais e setenta e seis centavos), atualizado para novembro de 2026, que será atualizado até a data do efetivo leilão.

ÔNUS: Matrícula sob o nº 166.282: Av. 5 Para constar que no imóvel foi construído um prédio comercial assobradado, com a área de 373,20m², com frente para a Rua Manácio Apelian, onde recebeu o número 254; **Av. 6:** Para constar que o imóvel acha-se cadastrado atualmente na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém sob nº 208.020.003.0000.112154; **Av. 8:** Para constar a penhora exequenda; **Av. 9:** Para constar penhora extraída dos autos da Execução Fiscal nº 1500828-41.2016.8.26.0266, que tramita perante este MM. Juízo; **Av.10** Para constar penhora extraída dos autos do processo 0001460-65.2012.5.15.0064, que tramita perante o MM. Juízo da Vara do Trabalho de Itanhaém. E, **Matricula sob o nº 166.283: Av. 6:** Para constar que o imóvel acha-se cadastrado atualmente na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém sob nº 208.020.004.0000.112155; **Av.8** Para constar penhora extraída dos autos do processo 0001460-65.2012.5.15.0064, que tramita perante o MM. Juízo da Vara do Trabalho de Itanhaém.

Todas as fotos, regras e condições estão disponíveis no portal do Leiloeiro em: https://www.leilaonet.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Será o presente edital, por extrato, afixado nas dependências do fórum em local de costume, publicado no portal do leiloeiro, com base no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil e vinculado no portal de publicações de editais de leilões judiciais PUBLICJUD (http://www.publicjud.com.br).

Para fins de caracterização de preço vil, esclarece-se que será considerado como tal o lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do bem, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil (CPC).

NADA MAIS.

Dado e passado nesta cidade, Itanhaém, 16 de novembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o), subscrevi.

_____
Dr. Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho
Juiz de Direito

Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website **www.leilaonet.com.br** e-mail**contato@leilaonet.com.br** fone **(11) 96100-8910**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO VIEIRA AMARAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/11/2026 às 15:27 , sob o número WITH26700592593
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código eyExlRd8.