2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PARAGUAÇU PAULISTA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **KS CONFECÇÕES DE PARAGUAÇU LTDA** inscrita no CNPJ sob n°96.444.088/0001-00 na pessoa de seu representante legal, **VERA LUCIA SILVA YUKI** inscrita no CPF sob n° 019.407.468-41, **OSWALDO MASSAKAZU YUKI** inscrita no CPF sob n° 796.729.068-20, dos co-proprietários **RODRIGO MASSAHARU YUKI** inscrito no CPF sob n° 310.482.158-57 e sua cônjuge **VIVIAN ACORSE FRANCISCHETTI YUKI** inscrita no CPF sob n° 326.516.928-67, **WILLIAN KAZUTOSHI YUKI** inscrito no CPF sob n° 330.859.248-76 e sua cônjuge se casado for, **e demais interessados.** O **DR. ARNALDO LUIZ ZASSO VALDERRAMA,** MMº. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Paraguaçu Paulista - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **NRS FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **0000324-25.2008.8.26.0417 -** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.legisleiloes.com.br**, **O 1° Leilão terá início no dia 09/02/2026 à partir das 15:20h, e encerramento no dia 13/02/2026 às 15:20h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 05/03/2026 às 15:20h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **86,65%** (oitenta e seis inteiros e sessenta e cinco décimos por cento) do valor de avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia,constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Oswaldo Massakazu Yuki, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DA REMIÇÃO OU DESISTÊNCIA: Em caso de remição, pagamento ou parcelamento do débito no período de cinco dias úteis que antecedem ao leilão, a parte executada deverá pagar a importância correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor atribuído ao(s) bem(ns) na reavaliação, a título de ressarcimento das despesas do Leiloeiro. Saliente-se que, em caso de desistência da arrematação em virtude do oferecimento de embargos à arrematação, o Leiloeiro não será obrigado a devolver o valor da comissão paga pelo arrematante, diante do efetivo cumprimento de suas atribuições.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II)

até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 86,65% (oitenta e seis inteiros e sessenta e cinco décimos por cento) do valor de avaliação atualizado. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Imóvel urbano com A.T 357,165m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um lote de terreno, constituído do lote nº 18 (dezoito), da quadra E-3 que tem as seguintes medidas, divisas e confrontações: - "pela frente mede 11,00 (onze metros e cem milímetros) e confronta-se com a Rua nº 8 (oito), por um lado mede trinta metros (30,00 m.) e confrontando-se com o lote nº 17 (dezessete); por outro lado também mede trinta metros (30,00 m.) e confronta-se com o lote nº 19 (dezenove) e, finalmente, nos fundos mede 12.711 (doze metros e setecentos e onze milímetros) e confronta-se com os lotes nºs 37 (trinta e sete) e 38 (trinta e oito), totalizando uma **área de 357,165 metros quadrados**, sem benfeitorias, distante da esquina da rua Joaquim Sebastião Rodrigues Vieira, ex-rua 10, cerca de 92,00 metros. **Consta** na **Av.04** que a Rua nº 08 passou a denominar-se "Rua Seiji Hashimoto". **Consta** na **Av.07** que o imóvel encontra-se localizado do lado par do logradouro. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista sob nº 198.800. **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 659 (do proc. digital)**, realizado pelo Oficial de Justiça em 04/11/2021, que trata-se de um terreno urbano, contendo benfeitorias, consistente do lote nº 18, da quadra nº 20, parte de um prédio residencial construído de tijolos, coberto com telhas de barro, que foi edificado em outro terreno que com este faz divisa. Obs.: **O presente terreno não dá para ser desmembrado visto que a construção existente recai sobre parte dele e parte em outro terreno vizinho.** Outras considerações: O imóvel situa-se em região plana, bairro exclusivamente residencial, cuja rua é pavimentada e contém guias de sarjeta, calçada, sendo o bairro servido de iluminação pública, redes de água e esgoto, telefone, distribuição de energia elétrica, serviços de correio, internet de fibra ótica, e coleta de lixo. **Imóvel localizado na Rua Seiji Hashimoto, S/Nº, ao lado do nº 690, Jardim Panambi, Paraguaçu Paulista/SP. Imóvel matrícula** nº **1.423** do **CRI** de **Paraguaçu Paulista/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.14-** PENHORA de 1/3 do imóvel, expedida nestes autos. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista, em 30/10/2025, não foram constatados débitos de IPTU.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 364.126,38 (trezentos e sessenta e quatro mil, cento e vinte e seis reais e trinta e oito centavos), para Outubro/2025.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando-se a cota parte dos coproprietários não executados. Assim, a parte ideal de VERA LUCIA SILVA YUKI e OSWALDO MASSAKAZU YUKI que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 40% em 2º leilão. Sendo que sobre a quota parte dos demais coproprietários não será realizado desconto em 2ª leilão (66,66% do imóvel pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de 86,65% (66,66% dos co-proprietários + 19,99% que representa a cota parte do executado com desconto de 40%).

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC,** caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE**

INTIMAÇÃO DE LEILÃO. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Paraguaçu Paulista/SP, 28 de Novembro de 2025.

DR. ARNALDO LUIZ ZASSO VALDERRAMA

MMº. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Paraguaçu Paulista - SP