

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP

O Dr. **Marcio Roberto Alexandre**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público** conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1000916-96.2019.8.26.0019 - Execução de Título Extrajudicial - Duplicata

Exequente: COPAGAZ DISTRIBUIDORA DE GAS S.A, CNPJ: 03.237.583/0014-81, na pessoa de seu representante legal (**credor hipotecário**);

Executados: TRANSPORTE E COMERCIO DE GAS E BOTIJOES S.O.S. LTDA, CNPJ: 02.970.493/0001-18, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE AMERICANA/SP;**
- **VALTINO HAROTO YAMAKAWA**, CPF: 257.913.381-04;
- **LEANDRO DE PAULA YAMAKAWA**, CPF: 356.747.568-13;
- **JULIANE DE PAULA YAMAKAWA**, CPF: 389.452.938-50;
- **SUMARÉ AUTO SOCORRO LTDA EPP**, CNPJ: 05.144.392/0001-86, na pessoa de seu representante legal;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP**, autos nº 1005984-27.2019.8.26.0019;

1º Leilão

Início em 06/01/2026, às 16:15hs, e término em 09/01/2026, às 16:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 304.499,35, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 09/01/2026, às 16:16hs, e término em 30/01/2026, às 16:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 213.149,54, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM LOTE DE TERRENO URBANO, SEM BENFEITORIAS SOB Nº 24-B DA QUADRA 'F', SITUADO NO LOTEAMENTO "PARQUE SÃO JERÔNIMO L ", EM AMERICANA, medindo 6,00 metros de frente para rua Júlio Justí, mesma medida nos fundos, confrontando com o lote nº 8-A, 25,00 metros de ambos os lados, da gente aos fundos, confrontando de um lado com o lote nº 25-A e do outro com o lote 24-A, perfazendo uma área superficial de 150,00 metros quadrados.

Informação do Laudo de Avaliação (fls. 827/839): Sobre o referido imóvel, encontra-se edificado um prédio residencial na parte dos fundos, cadastrado junto a prefeitura local, com a seguinte identificação nº 19.0165.0343.0002, com as seguintes características, 59,22m² de terreno e 50,42m² de construção. Ainda sobre o terreno, encontra-se edificado um prédio comercial (salão), cadastrado junto a prefeitura local com a seguinte identificação nº 19.0165.0343.0001, com as seguintes características, 90,78m² de terreno e 77,28m² de construção. O prédio residencial é composto pelas seguintes repartições, cozinha, quarto, lavanderia e banheiro, tendo sua entrada separada aos fundos por um portão lateral na parte esquerda de frente ao imóvel. O prédio comercial (salão), fica na parte frontal do imóvel, contendo (01) um banheiro e portas em aço.

Matrícula: 74.039 do Cartório Registro de Imóveis de Americana/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 575 dos autos, bem como na **AV. 11** da matrícula. Consta na **AV. 10 PENHORA** derivada dos autos nº 1005984-27.2019.8.26.0019 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 19016503430002; em pesquisa realizada em novembro de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 2.302,55. **DEPOSITÁRIOS:** Valtino Haroto Yamakawa, CPF nº 257.913.381-04; Leandro de Paula Yamakawa, CPF nº 356.747.568-13; e Juliane de Paula Yamakawa, CPF nº 389.452.938-50.

Avaliação: R\$ 298.780,00, em abril de 2025.

Débito da ação: R\$ 292.582,47, em outubro de 2019, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos



Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.



Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante



Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas



Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 18 de novembro de 2025.

Dr. Marcio Roberto Alexandre

Juiz de Direito