

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE TABOÃO DA SERRA****FORO DE TABOÃO DA SERRA****1ª VARA CÍVEL**

Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone:

(11) 2844-1023, Taboão da Serra-SP - E-mail:

upj1a3cvfamtaboao@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: **0015195-32.2009.8.26.0609**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Exequente: **Toyoki Nakamura**
 Executado: **Paulo Rogerio da Silva e outros**

Tramitação prioritária

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU PAULO ROGERIO DA SILVA E OUTROS, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo movida por TOYOKI NAKAMURA em face de PAULO ROGERIO DA SILVA E OUTROS, PROCESSO Nº 0015195-32.2009.8.26.0609

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, Dr(a). Matheus Barbosa Pandini, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que TOYOKI NAKAMURA move contra PAULO ROGERIO DA SILVA E OUTROS – Processo nº 0015195-32.2009.8.26.0609, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia 13/04/2026, às 14h50, encerrando-se no dia 16/04/2026, às 14h50.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia 07/05/2026, às 14h50 (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

502480 - Edital - Leilão Eletrônico - NOVO CPC

04/03/2026 às 11:23 hs

<https://d3r4ngrkezrh6.cloudfront.net/public/bomvalorjudicial/anexo/1772634183.pdf>


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA
FORO DE TABOÃO DA SERRA
1ª VARA CÍVEL

Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone:

(11) 2844-1023, Taboão da Serra-SP - E-mail:

upj1a3cvfamtaboao@tjsp.jus.br

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

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das científicações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza propter rem, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DA DEPRECIAÇÃO – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA
FORO DE TABOÃO DA SERRA
1ª VARA CÍVEL

Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone:

(11) 2844-1023, Taboão da Serra-SP - E-mail:

upj1a3cvfamtaboao@tjsp.jus.br

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

sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 80% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro. **DO ACORDO** – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – UM TERRENO situado na Rua Francisco Salatino, constituído pelo lote nº 03-A da quadra nº 08 do loteamento denominado Jardim Maria Helena, em zona urbana do distrito, município e comarca de Taboão da Serra, ainda pertencendo a esse registro de imóveis, medindo 6,50ms de frente para a referida rua; do lado direito de quem da referida rua olha para o lote, mede 20,00 ms e confronta com o lote 2B, do lado esquerdo mede 20,00ms e confronta com o lote 3B, e aos fundos mede 6,50ms e confronta com o lote 4ª, sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra, e de propriedade de Carlos LaGamba, distante 9,80ms do ponto onde inicia a curva da Rua

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE TABOÃO DA SERRA****FORO DE TABOÃO DA SERRA****1ª VARA CÍVEL**

Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone:

(11) 2844-1023, Taboão da Serra-SP - E-mail:

upj1a3cvfamtaboao@tjsp.jus.br

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

Franciso Fernandes Sanches com a confluência da Rua Francisco Salatino, e localiza-se do lado esquerdo da Rua Francisco Salatino de quem da citada confluência vem em direção ao imóvel, encerrando a área total de 130,00ms2. Cadastro Municipal nº 36-23421-21-05-0141-00-000-3. Matrícula nº 110.442 do C.R.I. da Comarca de Itapequerica da Serra/SP.

BENFEITÓRIAS – Conforme Laudos de Avaliação (fls. 196, 206-208 dos autos), sobre o lote foi edificada uma CASA, dividida em 02 quartos, sala, cozinha, banheiro, quintal e 01 vaga de garagem, com área construída de 99,80m².

AVALIAÇÃO – R\$ 300.000,00 (abril/2022 – fls. 194, 196, 198, 206-208 e 223-225 dos autos).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO – R\$ 349.310,54 (fevereiro/2026).

ÔNUS – Consta da referida matrícula imobiliária, conforme Av. 02 (26/07/2013) a PENHORA de 50% do imóvel, originária do Processo nº 0015194-47.2009.8.26.0609 (2009/002275), ajuizado perante a Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Taboão da Serra, pelo exequente. Consta dos autos, às fls. 221-224, a PENHORA no rosto dos autos, originária do processo nº 0005530-67.2014.8.26.0495, ajuizado perante a 1ª Vara Cível de Registro, por L&P Fomento Mercantil Ltda. Consta, ainda, a PENHORA EXEQUENDA. E às fls. 345 e 349, a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, originária do Processo nº 0011733-83.2015.5.15.0069, ajuizado perante a Vara do Trabalho de Registro, por ROMULO ADEMIR ALVES DE PONTES E OUTROS

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 28.518,64, referentes a débitos tributários dos exercícios 2007, 2010-2013, 2015, 2017-2020, parcelados e ajuizados nos Processos nºs 0501555-65.2010.8.26.0609, 0504871-47.2014.8.26.0609 e 1500292-29.2020.8.26.0609 (Serviço de Anexo Fiscal de Taboão da Serra/SP); 2021-2024, parcelados e inscritos em dívida ativa; 2025, inscritos em dívida ativa; e exercício vigente (2026), em aberto, conforme pesquisa junto a Prefeitura de Taboão da Serra/SP, em 11/02/2026.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 121.811,86 (março/2019 – fls. 182-183).

*Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Taboão da Serra, Estado de São Paulo. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Taboão da Serra, aos 23 de fevereiro de 2026.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TABOÃO DA SERRA

FORO DE TABOÃO DA SERRA

1ª VARA CÍVEL

Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone:
(11) 2844-1023, Taboão da Serra-SP - E-mail:

upj1a3cvfamtaboao@tjsp.jus.br

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

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