

**1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande – SP**

Pelo presente edital de 1º e 2º Leilão Judicial Eletrônico de bem imóvel, em que **RESIDENCIAL JOÃO ORISAKA E RESIDENCIAL MARIA DO CARMO ORISAKA, CNPJ nº 10.283.137/0001-54**, na pessoa do seu representante legal, move a Ação de Cobrança de Débitos Condominiais em fase de Cumprimento de Sentença, em face de **ROGERIO VALENTIN ANTONIO DIAS**, RG nº 21.518.222, CPF/MF nº 118.423.448-54, Processo nº **0003720-38.2019.8.26.0477**

Por ordem do Dr. **Eduardo Hipolito Haddad**, Juiz de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande – SP**, a Leiloeira Pública **Marta Simone Shiokawa**, JUCESP nº 820, na forma da Lei, etc., **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, cujo endereço é [www.shiokawaleiloes.com.br](http://www.shiokawaleiloes.com.br), realizará o leilão judicial do bem abaixo descrito com datas e regras estabelecidas neste edital.

**DAS DATAS:** 1ª PRAÇA: **terá início no dia 04/05/2026, às 13h, encerrando-se nos três dias seguintes, em 07/05/2026, às 13h**, não sendo aceitos lances inferiores ao valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo; em não havendo licitantes, a 2ª PRAÇA abrir-se-á automaticamente no **07/05/2026, às 13h01min. e com encerramento no dia 30/05/2026, às 13h**, não devendo ser aceito lance inferior a **50%** da avaliação atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo.

**DO BEM IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (fls. 84)** “Apartamento número 131, localizado no décimo terceiro andar ou décimo quinto pavimento do RESIDENCIAL MARIA DO CARMO GRAÇA ORISAKA - BLOCO B, situado na Rua Primeiro de Maio, número 63, no Balneário Yolanda, nesta cidade, com a área útil de 67,4305 m<sup>2</sup>, área comum de 36,0895 m<sup>2</sup>, área total de 103,5200 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 0,9154% do todo do terreno, confrontando pela frente, por onde tem sua entrada, em linhas quebradas, com o hall de circulação do pavimento, com as escadarias, com o hall dos elevadores e com a floreira, do lado direito, de quem do hall de circulação olha para o mesmo, com o apartamento número 133, do lado esquerdo, na mesma posição de observação, com a área de recuo da frente do edifício, fronteira à Rua Primeiro de Maio, e nos fundos, em linhas quebradas, com a área de recuo lateral do edifício, fronteira ao Bloco A, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do prédio, para guarda de veículo de passeio, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado.” Matrícula nº 135.750, do CRI de Praia Grande – SP. C.C.M nº 205250010012131-3. **Avaliação por análise mercadológica (MARÇO de 2026): R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.**

**LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: R. Primeiro de Maio, 63 - Nova Mirim, Praia Grande - SP, 11704-710**

**DAS OBSERVAÇÕES IMPORTANTE:** Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se constar que os titulares de domínio do imóvel são: Marco Shintaro Toriumi e Eliza Akemi Umeno

Toriumi (R.02). Em consulta realizada junto ao sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Praia Grande – SP, verificou-se constar débitos tributários no valor de **R\$ 144.326,64**.

**CONDIÇÕES DE VENDA - DOS LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade "ON-LINE", os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.shiokawaleiloes.com.br](http://www.shiokawaleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de **R\$ 2.500,00** (*dois mil e quinhentos reais*), para o fim de lances superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

**DA HABILITAÇÃO NO LEILÃO:** Para participar do leilão, o interessado deve realizar o cadastro através do site [www.shiokawaleiloes.com.br](http://www.shiokawaleiloes.com.br). Com o cadastro aprovado, é necessário habilitação para o lote de interesse, com o envio dos documentos de identificação, tais como RG/CNH, comprovante de endereço, comprovante do estado civil, documento do cônjuge; para pessoa jurídica, deverá enviar contrato social, cartão de CNJP, comprovante de endereço e documento do sócio administrador responsável pelo cadastro.

**DO PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de **24H** o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial, gerada pelo próprio arrematante ou pela leiloeira, com disponibilização via plataforma do leilão, no menu minha conta.

**PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a **60%** do valor da avaliação. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). As propostas poderão ser enviadas pela plataforma ou através do e-mail [contato@shiokawaleiloes.com.br](mailto:contato@shiokawaleiloes.com.br).

**DA COMISSÃO:** A comissão do leiloeiro será de **5%** (*cinco por cento*) sobre o valor de arrematação, não sendo parte integrante do lance vencedor, deverá ser paga pelo Arrematante, no prazo de até **24H** do encerramento da hasta, através de boleto bancário retirado diretamente na plataforma do leilão, no menu minha conta, que ficará disponível em até 03 (três) horas após o fechamento da praça.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será lavrado e assinado pelo arrematante e pelo leiloeiro, ato contínuo pelo(a) MM. Juiz(a) da causa, nos termos do art. 903, do CPC.

**DAS PENALIDADES:** Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos (lance vencedor e comissão), a inadimplência será imediatamente informada ao MM. Juiz da causa para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Não sendo efetuados o pagamento (lance vencedor mais comissão), o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil, nos termos do art. 270 das NSCGJ do TJSP.

**DA ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO,** após a publicação do edital, a comissão será de **2%** (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso. Caso houver composição após a publicação de editais, além da comissão prevista, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente; após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão integral de 5% (*cinco por cento*).

**FALE CONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório da Leiloeiro Oficial, através do Tel./WhatsApp Tel. (13) 9 9725-7800 ou E-mail: [contato@shiokawaleiloes.com.br](mailto:contato@shiokawaleiloes.com.br).

**DO VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO ATÉ MARÇO de 2026 R\$ 242.599,97 (duzentos e quarenta e dois mil, quinhentos e noventa e nove reais e noventa e sete centavos)**

**DA VISITAÇÃO** - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail [contato@shiokawaleiloes.com.br](mailto:contato@shiokawaleiloes.com.br). Para realizar o agendamento, o interessado deverá enviar os seguintes documentos: (I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro; (IV) selfie segurando o documento de identificação enviado na altura do rosto e de forma legível. Salienta-se que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos possíveis interessados, e que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Frisa-se que independente da realização da visita ou não, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DA VENDA "AD CORPUS", SEM GARANTIA E DAS RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE:** A venda será efetuada em caráter "**AD CORPUS**" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante. Será de responsabilidade do arrematante, com base nos arts. 901e 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e

demais providências que se façam necessárias para fruição do bem arrematado, bem como responder às determinações judiciais de seu interesse processo, não sendo de responsabilidade da leiloeira qualquer representada em juízo de atos a serem praticados pelo arrematante. Nos termos do parágrafo único do art.130, do CTN, em combinação com o art. 908, § 1º do CPC, os créditos tributários relativos a impostos cujo **fato gerador** seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se no preço da arrematação. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

**DAS INTIMAÇÕES: ROGERIO VALENTIN ANTONIO DIAS**, RG nº 21.518.222, CPF/MF nº 118.423.448-54, os demais interessados e titulares de domínio Sr. MARCO SHINTARO TORIUMI, RG nº 18.640.565-0 (SSP/SP), CPF/MF nº 069.411.738-23, casado com **ELIZA AKEMI UMENO TORIUMI**, RG nº 18.282.805-0 (SSP/SP), CPF/MF nº 079.414.978-24, bem como o credor tributário **MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE, FICAM INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.** Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, aos 14 de março de 2026.

**Dr. Eduardo Hipolito Haddad**  
**Juiz de Direito**