

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bens imóveis e para intimação dos executados **MARCELO MASSAYOSHI OTTA ME** (CNPJ: 10.752.495/0001-69), na pessoa de seu representante legal, **MARCELO MASSAYOSHI OTTA** (CPF: 286.562.358-00), seu cônjuge **MARINA CAMARGO POLÔNIO OTTA** (CPF: 370.927.738-81), **TOSHIKO UENO OTTA** (CPF: 305.196.558-85), seu cônjuge e coproprietário **SETUZO OTTA** (CPF: 092.801.628-53), os promitentes vendedores **ANTONIO RODRIGUES** (CPF: 797.257.248-87), seu cônjuge **BENEDITA CACILDA GONÇALVES RODRIGUES**, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), a credora tributária **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAHU** (CNPJ: 46.195.079/0001-54), as credoras **GLÁUCIA FRANCISCA SAJOVIC SANZOVO** (CPF: 145.635.638-03), **MARIA IZABEL SAJOVIC HADDAD** (CPF: 215.033.498-45), seus cônjuges se casadas forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0002076-61.2023.8.26.0302**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAÚ/SP**, requerida por **IMOBILIÁRIA JP MAIS LTDA** (CNPJ: 40.283.132/0001-92).

A Dra. Paula Maria Castro Ribeiro Bressan, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:**

**LOTE 001 - DIREITOS DO PROMITENTE COMPRADOR** - Um prédio residencial e seu respectivo terreno constante do lote 05 da quadra 36 do Conjunto Habitacional "Jardim Pedro Ometto", situado à Rua Camilo Marchesani número 313, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros na frente onde confronta com a referida via pública, 10,00 metros nos fundos onde confronta com o lote nº 24, 20,00 metros de um lado onde confronta com o lote nº 04 e 20,00 metros do outro lado, onde confronta com o lote 06, encerrando a área total de 200,00 metros quadrados. **Contribuinte nº 06.4.43.70.0106.000.00. Matrícula nº 15.539 do 1ª CRI de Jaú/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 15.539, conforme **Av.07 (23/04/2021)** averbação para constar penhora de 50% dos direitos de promitente comprador sobre o imóvel pertencente à Toshiko Ueno Otta em favor de Gláucia Francisca Sajovic Sanzovo e Maria Izabel Sajovic Haddad, Processo nº 0008421-19.2018.8.26.0302 da 3ª Vara Cível da Comarca de Jaú/SP. **Av. 08 (12/12/2024)** averbação para constar penhora de 50% dos direitos de promitente comprador sobre o imóvel pertencente à Toshiko Ueno Otta em favor de Gláucia Francisca Sajovic Sanzovo e Maria Izabel Sajovic Haddad (Penhora Exequenda).

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Jahu, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 29.111,92, atualizado até 28/01/2026.

**OBS<sup>3</sup>:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 221.332,34 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 75% do valor da avaliação em 2ª Praça (**originalmente em 2º Praça seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação do coproprietário foi recalculado**). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP)

**LOTE 002 - DIREITOS DO FIDUCIANTE** - Um terreno urbano, correspondente à metade do lote nº 25 da quadra D do Loteamento denominado Chácara Ferreira Dias, com frente para a Rua Vitório Nascimben nº 351, lado ímpar, situado nesta Cidade e Comarca de Jahu, Estado de São Paulo, distante 81,00 metros da lateral ímpar da Rua Ricardo Grizzo, medindo 5,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 125.00m<sup>2</sup>, confrontando pela frente, com a Rua Vitório Nascimben; do lado direito (de quem do imóvel olha para a via pública), com o prédio nº 347, da Rua Vitório Nascimben (Mat. 71.836); do lado esquerdo, com o prédio nº 355, da Rua Vitório Nascimben; e pelos fundos, com o prédio nº 80, da Rua Antonieta Carinhato. **Contribuinte nº 06.4.50.46.0388.000.00. Matrícula nº 71.837 do 1ª CRI de Jaú/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 71.837, conforme **Av.02 (21/10/2013)**, averbação para constar que foi edificado um prédio residencial, de tijolos e coberto de telhas, com 80,00m<sup>2</sup> de construção, que receber o nº 351, da Rua Vitório Nascimbem. **R.04 (23/06/2014)** registro para constar alienação fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal. **Av.06 (23/04/2021)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Gláucia Francisca Sajovic Sanzovo e Maria Izabel Sajovic Haddad, Processo nº 0008421-19.2018.8.26.0302 da 3ª Vara Cível da Comarca de Jaú/SP. **Av.07 (12/12/2023)** averbação para constar indisponibilidade da parte ideal de 50% dos direitos sobre o imóvel pertencentes ao devedor fiduciário Marcelo Massayoshi Otta, Processo nº 00105507120225150024 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP. **Av.09 (12/12/2024)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.10 (30/07/2025)** averbação para constar indisponibilidade da parte ideal de 50% dos direitos sobre o imóvel pertencentes ao devedor fiduciário Marcelo Massayoshi Otta, Processo nº 00100547520245150055 da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP.

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme fls. 347/356 dos autos, o valor do débito junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal é de R\$ 46.725,52 (atualizado até 22/01/2025).

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Jahu, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 12.713,32 até 28/01/2026.

**OBS<sup>3</sup>:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 313.015,62 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses,

mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 534.347,96 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 141.006,22 (março/2025 – Fls. 268-269).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 03/04/2026 às 14h10min, e termina em 06/04/2026 às 14h10min; 2ª Praça começa em 06/04/2026 às 14h11min, e termina em 27/04/2026 às 14h10min.**

**5 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**6 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**7 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**8 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**9 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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 CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**10 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**13 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br), com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados MARCELO MASSAYOSHI OTTA ME, na pessoa de seu representante legal, MARCELO MASSAYOSHI OTTA, seu cônjuge MARINA CAMARGO POLÔNIO OTTA, TOSHIKO UENO OTTA, seu cônjuge e coproprietário SETUZO OTTA, os promitentes vendedores ANTONIO RODRIGUES, seu cônjuge BENEDITA CACILDA GONÇALVES RODRIGUES, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU, as credoras GLÁUCIA FRANCISCA SAJOVIC SANZOVO, MARIA IZABEL SAJOVIC HADDAD, seus cônjuges se casadas forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como Penhora realizada em 26/06/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Jaú/SP, 30 de janeiro de 2026.

---

PAULA MARIA CASTRO RIBEIRO BRESSAN  
JUÍZA DE DIREITO