

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Penápolis/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **ESPÓLIO DE MASSAYUKI SHINKAI**, na pessoa de sua inventariante **EDNA MIEKO SHINKAI (compradora)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 087.649.718-05; **MITSUCO SHINKAI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 213.761.858-30; **bem como dos compradores da matrícula 28.640: ALEXANDRE YUKIO SHINKAI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 158.074.628-40; e **sua mulher LIVIA DE ALMEIDA SHINKAI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 119.902.208-00.

O Dr. Marcelo Yukio Misaka, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Penápolis/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **FERNANDO NISHIMOTO** em face de **MASSAYUKI SHINKAI e Outra - Processo nº 0006474-85.2010.8.26.0438**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 19/10/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 22/10/2026 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 22/10/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 11/11/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **51% (cinquenta e um por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão

através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 26.755 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PENÁPOLIS/SP - IMÓVEL: Um lugar para estacionamento de automóvel de passeio, sob o número 06, localizado no pavimento ao nível da garagem (térreo semi-enterrado) do Edifício denominado "Parque Residencial Monte Carlo", situado à Rua Antônio Martins de Barros, número 100, nesta cidade, distrito, município e comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com área útil de 13,68 metros quadrados, área comum de 16,249 metros quadrados, totalizando 29,929 metros quadrados, ao qual corresponde uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do edifício de 0,383%. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula consiste em uma vaga-tipo de garagem, cuja porcentagem na fração ideal do terreno e coisas de uso comum do edifício corresponde a dez vírgula doze metros quadrados (10,12 m²). **Consta no R.05 desta matrícula** que os proprietários venderam o imóvel a EDNA MIEKO SHINKAI. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Liquidação por Arbitramento - Coisas, Processo nº 0003342-63.2023.8.26.0438, em trâmite na 2ª Vara Cível de Penápolis/SP, requerida por

KANEO NEO SHINKALE YAEKO SHINKAI contra ESPÓLIO DE MASSAYUKI SHINKALE MITSUKO SHINKAI, foi reconhecida a fraude a execução em relação ao imóvel desta matrícula. **Contribuinte nº 955300.045.0400.026. Avaliação deste lote: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para fevereiro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 26.763 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PENÁPOLIS/SP - IMÓVEL: Um lugar para estacionamento de automóvel de passeio, sob o número 14, localizado no pavimento ao nível da garagem (térreo semi-enterrado) do Edifício denominado "Parque Residencial Monte Carlo", situado à Rua Antônio Martins de Barros, número 100, nesta cidade, distrito, município e comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com área útil de 13,68 metros quadrados, área comum de 16,249 metros quadrados, totalizando 29,929 metros quadrados, ao qual corresponde uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do edifício de 0,383%. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula consiste em uma vaga-tipo de garagem, cuja porcentagem na fração ideal do terreno e coisas de uso comum do edifício corresponde a dez vírgula doze metros quadrados (10,12 m²). **Consta no R.05 desta matrícula** que os proprietários venderam o imóvel a EDNA MIEKO SHINKAI. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Liquidação por Arbitramento - Coisas, Processo nº 0003342-63.2023.8.26.0438, em trâmite na 2ª Vara Cível de Penápolis/SP, requerida por KANEO NEO SHINKALE YAEKO SHINKAI contra ESPÓLIO DE MASSAYUKI SHINKALE MITSUKO SHINKAI, foi reconhecida a fraude a execução em relação ao imóvel desta matrícula. **Contribuinte nº 955300.045.0400.026. Avaliação deste lote: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para fevereiro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 04: MATRÍCULA Nº 26.784 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PENÁPOLIS/SP - IMÓVEL: Um lugar para estacionamento de automóvel de passeio, sob o número 35, localizado no pavimento ao nível da garagem (térreo semi-enterrado) do Edifício denominado "Parque Residencial Monte Carlo", situado à Rua Antônio Martins de Barros, número 100, nesta cidade, distrito, município e comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com área útil de 13,68 metros quadrados, área comum de 16,249 metros quadrados, totalizando 29,929 metros quadrados, ao qual corresponde uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do edifício de 0,383%. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula consiste em uma vaga-tipo de garagem, cuja porcentagem na fração ideal do terreno e coisas de uso comum do edifício corresponde a dez vírgula doze metros quadrados (10,12 m²). **Consta no R.05 desta matrícula** que os proprietários venderam o imóvel a EDNA MIEKO SHINKAI. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Liquidação por Arbitramento - Coisas, Processo nº 0003342-63.2023.8.26.0438, em trâmite na 2ª Vara Cível de Penápolis/SP, requerida por KANEO NEO SHINKALE YAEKO SHINKAI contra ESPÓLIO DE MASSAYUKI SHINKALE MITSUKO SHINKAI, foi reconhecida a fraude a execução em relação ao imóvel desta matrícula. **Contribuinte nº 955300.045.0400.026. Avaliação deste lote: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para fevereiro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 05: MATRÍCULA Nº 26.805 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PENÁPOLIS/SP - IMÓVEL: Um lugar para estacionamento de automóvel de passeio, sob o número 56, localizado no pavimento ao nível da garagem (térreo semi-enterrado) do Edifício denominado "Parque Residencial Monte Carlo", situado à Rua Antônio Martins de Barros, número 100, nesta cidade, distrito, município e comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com área útil de 13,68 metros quadrados, área comum de 16,249 metros quadrados, totalizando 29,929 metros quadrados, ao qual corresponde uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do edifício de 0,383%. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula consiste em uma vaga-tipo de garagem, cuja porcentagem na fração ideal do terreno e coisas de uso comum do edifício corresponde a dez vírgula doze metros quadrados (10,12 m²). **Consta no R.05 desta matrícula** que os

proprietários venderam o imóvel a EDNA MIEKO SHINKAI. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Liquidação por Arbitramento - Coisas, Processo nº 0003342-63.2023.8.26.0438, em trâmite na 2ª Vara Cível de Penápolis/SP, requerida por KANEO NEO SHINKALE YAEKO SHINKAI contra ESPÓLIO DE MASSAYUKI SHINKALE MITSUKO SHINKAI, foi reconhecida a fraude a execução em relação ao imóvel desta matrícula. **Contribuinte nº 955300.045.0400.026. Avaliação deste lote: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para fevereiro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 10: MATRÍCULA Nº 1.062 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAGOA SANTA/GO - IMÓVEL: Um (1) terreno urbano, situado no loteamento "Termas de Itajá", nesta cidade, designado lote nº 08 (oito), da quadra nº 34 (trinta e quatro), na Rua Mamudes José de Freitas (antiga Rua 11), medindo quatorze (14) metros de frente e de fundos, por vinte e cinco (25) ditos da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando-se pela frente com a Rua Mamudes José de Freitas, aos fundos com o lote nº 10 (dez), lado direito com o lote nº 09 (nove), e lado esquerdo com o lote nº 07 (sete). **Consta na R.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula. **Avaliação deste lote: R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) para maio de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 11: MATRÍCULA Nº 1.063 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAGOA SANTA/GO - IMÓVEL: Um (1) terreno urbano, situado no loteamento "Termas de Itajá", nesta cidade, designado lote nº 09 (nove), da quadra nº 34 (trinta e quatro), na Rua Mamudes José de Freitas (antiga Rua 11) esquina com a Avenida Ulisses Guimarães (Antiga Avenida Dezesesseis), medindo quatorze (14) metros de frente para a Rua Mamudes José de Freitas; sete (7) ditos na linha de fundos, confrontando-se com o lote nº 10 (dez); dezoito (18) metros com mais dez (10) metros, do lado direito do observador que do imóvel para a mencionada rua, confrontando com a Avenida Ulisses Guimarães, e vinte e cinco (25) ditos do lado esquerdo, confrontando-se com o lote nº 08 (oito). **Consta na R.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula. **Avaliação deste lote: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para maio de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 13: MATRÍCULA Nº 946 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ACARÁ/PA - IMÓVEL: Município de Acará. Lote agrícola com uma área de 21.780.000 metros quadrados, ou seja, 2.178 ha, 00 are, 00 ca, sem denominação especial, com forma de um polígono regular de 4 lados, com um perímetro de 19.800 metros correntes, limitando-se: ao Norte, com terras de Augusto Breda, por uma linha reta no rumo de Este - 6.600 metros do 2º ao 3º marco; a Leste, com terras de José Vieira da Silva, por uma linha reta no rumo de Sul - 3.300 metros do 3º ao 4º marco; ao Sul, com terras do Estado, por uma linha reta no rumo de Oeste - 6.600 metros do 4º ao 1º marco; e a Oeste, com terras do Estado, por uma linha reta no rumo de Norte - 3.300 metros do 1º ao 2º marco. Para determinar o polígono envolvente do lote de terras discriminado, foram colocados 4 marcos de madeira de lei acapú, todos devidamente numerados em ordem seguida, assinalados, orientados e testemunhados cada um por duas estacas de acapú, enterradas no rumo do caminharmento que ali se convergem e a um metro de distância. Os rumos percorridos na medição e discriminação estão referidos ao meridiano verdadeiro, tendo sido de 148°30' a declinação da agulha magnética, atendida para correção dos rumos. **Consta no R.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel, sendo nomeada depositária EDNA MIEKO SHINKAI. **Consta as fls.946 dos autos** que o imóvel possui uma casa sede, uma casa para funcionários, curral, energia elétrica, cercamento com arame liso em toda a fazenda. **Avaliação deste lote: R\$ 24.750.000,00 (vinte e quatro milhões setecentos e cinquenta mil reais) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação as fls.1164 no valor de R\$ 3.856.814,89 (março/2025).

Penápolis, 03 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Marcelo Yukio Misaka
Juiz de Direito