

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

A **Dra. Ana Cláudia de Moura Oliveira Querido**, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.hastavip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 1016309-05.2019.8.26.0361 - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal;

EXECUTADO:

- **PAULO TAKASHI SATO**, CPF: 052.595.188-10;
- **MISSAO SATO**, CPF: 346.657.778-02;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos nº 1016311-72.2019.8.26.0361;
- **ESPÓLIO DE TAKEO SATO**, CPF: 083.936.808-91, na pessoa do seu representante legal;

1º LEILÃO: Início em **05/04/2024**, às **14:00hs**, e término em **08/04/2024**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 2.834.048,52**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2024. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **08/04/2024**, às **14:01hs**, e término em **29/04/2024**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 2.267.238,81**, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizado, aplicando-se a depreciação de **60%** no valor da avaliação apenas na fração ideal do executado, preservando a fração ideal de seu cônjuge, nos termos do art. 843, p. 2, do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: UM TERRENO COM A ÁREA DE 4,84 HAS., OU 2 ALQUEIRES PAULISTAS, DENOMINADO 'SÍTIO SATO', SITUADO NO BAIRRO DO TABOÃO, PERÍMETRO RURAL DESTA CIDADE, dentro do seguinte roteiro: Começa

no marco zero, junto a uma ponte sobre o rio Tijuca Ussú, distante um metro do rio e 6,50 metros da ponte; daí segue acompanhando um caminho, a uma distância de 131 metros, até o piquete "I" atravessa a Estrada e segue no rumo de 81° 30' SW, na distância de 182 metros, até a estaca n.º 24, onde encontra o Caminho Nagano, confrontando com terras de Hideo Ishikawa; daí deflete à direita e segue o rumo de 24° 58' NE, na distância de 116,87 metros, dividindo com terras de Jitsuji Niwa, até chegar na estaca 25; daí segue o rumo de 25° 18' NE, na distância de 77,46 metros, confrontando com as terras de Ryuso Hachino; daí deixa o Caminho Nagano, deflete direita e segue o rumo de 49° 38' NE, na distância de 107,70 metros, deflete à esquerda com o rumo de 23° 38' NE, na distância de 62,89 metros, deflete novamente à direita e segue rumo de 57° 18' NE na distância de 42,80 metros, da estaca 26 a estaca 29 dividindo com as terras de Akio Tanaka; na estaca 29, junto à margem do Rio Tijuca Ussú, na distância de 1,00 metro do rio, deflete a direita e segue agora beirando o rio com o rumo de 16° 22' SE na distância de 45,55 metros, 6° 42' SE, na distância de 67,66 metros, na estaca 31 deflete à direita e segue o rumo de 27° 38' SW, na distância de 27,89 metros, deflete à esquerda e segue o rumo de 9° 02' na distância de 28,38 metros até a estaca 33, depois segue o rumo de 27° 00' SE, na distância de 71,30 metros, indo encontrar a estaca Zero, ponto inicial do perímetro,

confrontando com terras de Luiz Antônio Moreira, estando localizado do lado direito da Estrada Mogi-Dutra no sentido de quem de Mogi das Cruzes vai a Arujá.

Consta do Laudo de Avaliação (fls. 262-283): O imóvel em comento, situado na Zona Rural do bairro Taboão, nesta Urbe, possui cerca de 70% de área plana, com construções e benfeitorias nele erigidas, servindo-se para plantio de horta e hortaliças, bem como plantio de caqui. Foi também constatado a existência de edificações no imóvel, edificações estas que foram conferidas minuciosamente por este signatário, cujas edificações possuem metragem total de 810,06m², constituídas de casa sede (178,96m²); casa de colonos (180,00m²); galpões (356,60m²) e garagem coberta (94,50m²).

Matrícula: 15.242 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 214 dos autos, bem como na **AV. 22** da matrícula. Consta, na **AV. 21, PENHORA** derivada dos autos nº 1016311-72.2019.8.26.0361, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta dos autos, fls. 262-283, a informação sobre edificações no imóvel não averbadas na matrícula. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes, será de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE NIRF: N/C; **INCRA:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPÓSITÁRIO:** Missao Sato.

Avaliação: R\$ 2.708.131,41, em agosto de 2022.

Débito da ação: R\$ 289.146,23, em dezembro de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.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.

III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: a) À VISTA: Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **b) PARCELADO (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro 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**. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V - FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar

de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VI - CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Mogi das Cruzes, 06 de fevereiro de 2024.

Dra. Ana Cláudia de Moura Oliveira Querido

Juíza de Direito