

## 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Andradina/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **OTÁVIO AUTO POSTO E LOJA DE CONVENIÊNCIA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.103.924/0001-42; **OTÁVIO HEIZO UCHIYAMA (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 802.813.548-04; e sua mulher **LAURA MASSAKO TOME UCHIYAMA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 945.720.468-91; **OTAVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 219.844.068-76; bem como dos credores hipotecários **ECOFUTURO TRANSPORTES RODOVIÁRIO EIRELI ME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.556.406/0001-02; **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91; e dos coproprietários da matrícula **30.732: MOACIR LEITE DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 017.592.328-07; **ODETE GONÇALVES DE AZEVEDO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 058.787.348-50; **IDEVAL BERNARDONI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 041.246.908-19; e sua mulher **MARIA PUREZA BERNARDONI**; **SATOSHI IVATA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 414.963.538-20; e sua mulher **YUKIE IKEDA IVATA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 803.030.308-44; **JOSÉ TUIOSHI KONNO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 558.045.608-59; e sua mulher **NEYDE APARECIDA ROSSIGNOLI KONNO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 495.783.838-00.

**O Dr. Paulo Victor Alvares Gonçalves**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Andradina/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 **CIAPETRO DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA** em face de **OTÁVIO AUTO POSTO E LOJA DE CONVENIÊNCIA LTDA e outros - Processo nº 1004893-18.2018.8.26.0024 - Controle nº 2771/2018**, 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](http://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](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 27/01/2025 às 11:00 h** e se encerrará **dia 30/01/2025 às 11:00 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 30/01/2025 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 27/02/2025 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

**DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843 do CPC, a coproprietária/cônjuge alheia a execução terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

**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](mailto: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](http://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 01: MATRÍCULA Nº 28.477 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ANDRADINA/SP - IMÓVEL:** Um terreno urbano, constituído por parte do lote nº 14, da quadra nº 20, medindo 10,00 metros de frente e fundos, por 20,00 metros ditos da frente aos fundos, ou sejam 200,00 metros quadrados, situado e localizado na Rua Londres, do lado ímpar, distando 10,00 metros da esquina com a Rua Holanda, no Jardim Europa, nesta cidade, município e comarca de Andradina-SP, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: Pela frente com a Rua Londres, de ambos os lados e fundos dividindo com partes do mesmo lote nº 14. **Consta no R.07 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca a ECOFUTURO TRANSPORTES RODOVIÁRIO EIRELI ME. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 2802001050000. Avaliação deste lote: R\$ 78.666,00 (setenta e oito mil seiscientos e sessenta e seis reais) para maio de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 02: MATRÍCULA Nº 30.729 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ANDRADINA/SP - IMÓVEL:** Um terreno urbano constituído do lote nº 10 da quadra nº 03, de forma geométrica regular, medindo 15,00 metros de frente e fundos por 29,50 metros ditos da frente aos fundos, ou sejam 442,50 metros quadrados, situado e localizado na Alameda dos Princípios, nesta cidade e comarca de Andradina-SP, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: Pela frente com a Alameda dos Princípios; de um lado dividindo com o lote nº 11, de outro lado dividindo com o lote nº 09 e pelos fundos dividindo com a propriedade pertencente atualmente a Antonio Batista Rafachinho e sua mulher Neusa Franhan e outros, Transcrição nº 16.057: perfazendo assim um perímetro de 89,00 metros e área superficial de 442,50 metros quadrados. **Consta no R.04 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S.A. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0010074-39.2019.5.15.0056, em trâmite na Vara do Trabalho de Andradina/SP, requerida por CAMILLA MICHELLE ROCHA E OUTROS contra OTAVIO HEIZO UCHIYAMA e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 6500303045000. Avaliação deste lote: R\$ 124.563,75 (cento e vinte e quatro mil quinhentos e sessenta e três reais e setenta e cinco centavos) para maio de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 03: PARTE IDEAL 20% DA MATRÍCULA Nº 30.732 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ANDRADINA/SP - IMÓVEL:** Um terreno urbano constituído do lote nº 13 da quadra nº 03, de forma geométrica irregular, medindo 3.494,07 metros quadrados, situado e localizado na Alameda dos Princípios, nesta cidade e comarca de Andradina-SP, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: Começa num ponto na Alameda dos Princípios na divisa com o lote nº 14; daí segue pela Alameda dos Princípios em linha reta numa distância de 12,00 metros até a divisa do lote nº 12; daí segue em linha reta dividindo com o lote nº 12, numa distância de 29,50 metros; daí vira a direita e segue confrontando com a propriedade pertencente atualmente a Antonio Batista Rafachinho e sua mulher Neusa Franhan e outros, transcrição nº 16.057, numa distância de 49,49 metros; daí vira a direita e segue confrontando com área remanescente da Chácara Ady, pertencente a Diva Ady dos Santos Campos e outros, matrícula nº 14.056, numa distância de 71,30 metros; daí vira a direita e segue confrontando com a Quadra E, do loteamento Tulipa, pertencente a José Augusto Roque e sua mulher Fátima Lucia da Silva Roque e outros, matrícula nº 8895, numa distância de 49,33 metros; daí vira a direita e segue confrontando

com o lote nº 14, numa distância de 29,61 metros até o ponto de partida, perfazendo assim um perímetro de 241,23 metros e área superficial de 3.494,07 metros quadrados. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 65.0030.2012.000. Avaliação 20% deste lote: R\$ 196.716,14 (cento e noventa e seis mil setecentos e dezesseis reais e quatorze centavos) para maio de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos da ação as fls.649 no valor R\$ 730.226,09 (novembro/2024).

Andradina, 25 de novembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Paulo Victor Alvares Gonçalves**  
**Juiz de Direito**