

## 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **ARMANDO TUYOSHI SATO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.351.278-20; **bem como sua mulher ELISA ARAI SATO** 044.418.108-23; e **NEUZA SATOMI SATO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 042.570.958-22; **bem como dos proprietários ESPÓLIO DE TOSSAO SATO e ESPÓLIO DE JOANA SEISAKA SATO**, na pessoa de seus representantes. A **Dr. Felipe Esteveo De Melo Goncalves**, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba/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 **BANCO DO BRASIL S.A (credor hipotecário)** em face de **ARMANDO TUYOSHI SATO E OUTRO - Processo nº 0002015-97.2002.8.26.0445 – Controle nº 666/2002**, 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 gestor [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, 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 05/10/2020 às 14:00h** e se encerrará **dia 08/10/2020 às 14:00h**, 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 08/10/2020 às 14:01h** e se encerrará no **dia 27/10/2020 às 14:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **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 ITR 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 poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento 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 à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL 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. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** 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 DO BEM: DIREITOS HEREDITÁRIOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 508 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PINDAMONHANGABA/SP - IMÓVEL:** Um sítio denominado “Sítio Colmeia”, sito neste município no bairro da Cruz Grande, constituído dos lotes nºs 14 e 14B, com áreas de 116,160 metros quadrado e 53.240 metros quadrados, com a área total de 169,400 metros quadrados, ou seja 7 (sete) alqueires paulistas, ou 16,94 hectares, com as seguintes divisas e confrontações: 2-1) Parte do lote nº 14, saindo do marco cravado na divisa, segue-se pela divisa com o rumo SO 59º 45', numa extensão de 587 metros, confrontando com o lote 15 de Teruake Saito até o marco, daí defletindo à direita segue-se pela divisa com o rumo 21º 25' numa extensão de 285 metros, confrontando com os lotes nº 15 de Teruake Saito, nº 16-A de Akira Higuchi, nº 9-A de Maria Laís Salgado Schimdt e nº 7-Ade Masatsune Tabuchi até o marco, daí defletindo à direita segue-se pela divisa com rumo NE 69º05' numa extensão de 114 metros confrontando com o lote nº 11-A de Seijun Asakura até o marco, daí defletindo à direita segue-se pela divisa confrontando com o lote nº 13 de Katsutarolnone até o marco cravado na divisa com terreno de José Eugênio com os seguintes rumos e distâncias: SE 24º 00”, numa extensão de 118 metros, NE 70º 05”, numa extensão de 168 metros e NE 64º 50”, numa extensão de 279 metros, uma extensão total de 565 metros, deste ponto defletindo a direita segue-se pela divisa com o rumo SE 30º 30', numa extensão de 93 metros confrontando com o terreno de José Eugênio até o marco inicial desta descrição. 2-2) Parte de nº 14-B saindo do marco cravado na divisa segue-se pela divisa com o rumo NO 30º 30' numa extensão de 493 metros, confrontando com o lote 13-B de Katstaro Inone até o marco, deste ponto defletindo à direita segue se pela divisa com o rumo NE 59º 35' numa extensão de 127 metros, confrontando com o lote 16 de Akira Iguche até o marco, deste segue-se pela divisa com rumo SE30º 30' numa extensão de 353 metros confrontando com o lote 7-B de Masatsume Taguche, até o marco deste pondo defletindo à direita, segue-se pelo dique uma extensão de 187 metros até o marco inicial desta descrição. No imóvel acima contém as seguintes benfeitorias: Uma casa sede, tulha, medindo 30 metros por 7 metros de alvenaria, coberta com telhas francesas, dois galpões para máquinas, depósito de peroba, medindo 22 metros por 8 metros, um rancho rústico para classificação e embalagem de produtos, uma casa para empregados, de alvenaria, coberta com telhas francesas, com madeiramento de peroba e com quatro cômodos. **Consta na Av.27 desta matrícula** que imóvel desta matrucla encontra-se cadastrado junto ao INCRA sob nº 635.120.002.429-9 – área totla (ha) 16,9 – Mod.Rural (ha) 40,0 – nº Mód.Rurais 0,42 – Mód.Fiscal (ha) 16 – nº mód.Fiscais 1,05 – F.Mín.Parc. (ha) 2,0); e que passou a denominar-se “Fazenda Colmeia”. **Consta no R.23, 28 e 31 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S.A. Consta as fls.172-180 dos autos que TOSSAO SATO e sua mulher JOANA SEISAKA SATO faleceram e deixaram como herdeiros ARMANDO TUYOSHI SATO e NEUZA SATOMI SATO. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) para novembro de 2010, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Pindamonhangaba, 23 de agosto de 2020.

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

---

**Dr. Felipe Estevão De Melo Goncalves**  
**Juiz de Direito**