

4ª Vara Cível Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **TAEKO KUNITOMO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 027.469.528-66; **DIRCEU MASSAKAZU SAKATA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 003.038.088-02; **EMILIA TIEKO KUNITOMO SAKATA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 029.920.768-48; e **GRANJA KUNITOMO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.355.292/0001-49. O Dr. **Carlos Eduardo Xavier Brito**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/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 **TAEKO KUNITOMO - Processo nº 0009416-59.2012.8.26.0361 - Controle nº 1063/2012**, 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 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 23/11/2021 às 16:30h** e se encerrará **dia 26/11/2021 às 16:30h**, 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 26/11/2021 às 16:31h** e se encerrará no **dia 14/12/2021 às 16:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta 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. **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 (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 ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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.** 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: MATRÍCULA Nº 19.643 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES/SP - IMÓVEL: (Conf.Av.08)** Um sítio, localizado no Bairro do Capixinga, a 14km do centro da cidade, perímetro rural, com a área de 545,952m², iguais a 22,56 alqueires, ou 54,59ha, com as seguintes medida e confrontações: começa no marco "A" cravado a margem do córrego Capixinga com a propriedade de Elie Zahoul; desse ponto segue pelo perímetro, em linhas quebradas, confrontando com a propriedade de Elie Zahoul, nos seguintes rumos e distancias: 0°00'00" – 46,00m²; 16°05'27"SE 27,06m²; 23°11'55"SE – 60,93m; 22°45'04SE – 67,23m; 27°00'39"SE 42,94m, encontrando o marco "A1"; desse ponto deflete à direita e segue confrontando com a propriedade de Magdalena C.Tan, nos seguintes rumos e distancias: 15°15'19"SW – 39,82m; 04°43'44"SW-78,66m, encontrando o marco "B"; desse ponto deflete a esquerda e segue confrontando com a propriedade de Elie Zahoul, nos seguintes rumos e distancias: 08°13'11"SE 73,18m; 06°01'06"SE – 64,86m; 06°26'37"SW – 42,77m; 15°39'58"SW 30,64m; 10°11'12"SW – 173,74m; 12°47'04"SW – 120,57m e 06°57'53"SE – 12,00m, encontrando o marco "C", cravado à margem direita de uma estrada municipal; desse ponto deflete a direita e segue pela margem direita da referida estrada, numa extensão de 441,13m, encontrando o marco "D", desse ponto deixa esta e segue pelo perímetro confrontando com a propriedade de Hatie Uwaide, nos seguintes rumos e distancias: 78°51'32"NW 20,36m; 70°57'12"NW – 57,22m; 62°07'47"NW 39,81m; 77°00'36"NW – 23,16m; 89°24'12"SW – 33,12m; 70°41'39"SW 37,49m; 84°28'16"SW 41,55m 24°35'32"NW – 83,40m; 17°13'17"NW 27,22m; 18°34'13"NW 76,37m; 27°29'40"NW 10,45m; 14°37'12"NW – 30,74m; 82°41'44"NW – 53,81m; 70°25'21"NW 6,46m; e 82°30'20"NW 37,14m; encontrando o marco "E", cravado a margem de um córrego; desse ponto deflete à direita e segue pelo referido córrego, acompanhando todas as suas curvas e sinuosidades, sentido jusante, até encontrar, numa extensão de 504,57m o marca "F"; desse ponto deflete à direita e segue nos seguintes rumos e distancias: "53°15'45"SE – 150,53m; 57°41'58"NE – 93,69m; e 54°25'57"NE – 20,49m, encontrando o marco "G", caracterizado por uma touceira de bambus e confrontando do marco "F" ao marco "G", com a propriedade de Chushiro Inomata; desse ponto deflete à esquerda e segue confrontando com a propriedade de Daniel Monteiro, nos seguintes rumos e distancias: 36°38'48"NE 18,89m; 45°15'04"NE – 69,92m; 74°12'37"NE – 25,37m; 88°51'08"SE – 29,65m; 78°19'59"NE – 76,14m; 79°40'37"NE – 33,73m; 05°38'31"NE – 46,12m; 33°45'13"NW – 61,30m; e 62°13'59"NW – 43,49m; encontrando o marco "H" cravado a margem do córrego Capixinga; desse ponto deflete à direita e segue pelo córrego, sentido jusante, acompanhando todas as curvas e sinuosidades, até finalmente encontrar na extensão de 441,46m o marco "A", onde se iniciou a descrição presente". **Consta na Av.09 desta matrícula** que o imóvel fica vinculado ao projeto de construção de 6.449,96m². **Consta no R.20 e 21 desta matrícula** que este imóvel foi hipotecado ao BANCO DO BRASIL S/A. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 0006330-39.2011.403.6133, em trâmite na 33ª Vara Federal da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, requerida por FAZENDA NACIONAL contra GRANJA KUNITOMO LTDA, este imóvel foi penhorado, sendo nomeado depositário TAEKO KUNITOMO. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 0000448-62.2012.403.6133, em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, requerida por FAZENDA NACIONAL contra GRANJA KUNITOMO LTDA, este imóvel foi penhorado, sendo nomeada depositária MARINA URARA KUNITOMO. **Consta no Av.24 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, tendo sido nomeado depositário o executado. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0001129-58.2013.5.02.0372, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de GRANJA KUNITOMO LTDA. Consta as fls.393 dos autos que o terreno se localiza na Rodovia Estadual Professor Alfredo Rolim de Moura (SP 088), KM 61. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.554.147,52 (três milhões quinhentos e cinquenta e quatro mil, cento e quarenta e sete reais e cinquenta e dois centavos) para novembro de 2019, que será atualizado até a data**

da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. Débito desta ação as fls.441 no valor de R\$ 860.235,13 (junho/2020).

Mogi das Cruzes, 17 de outubro de 2021.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito
Juiz de Direito