

1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Mirandópolis/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **KOITI NIIZU**, inscrito no CPF/MF sob o nº 123.242.308-44 e seu cônjuge **KAZUMI NISHIMURA NIIZU**, inscrita no CPF/MF sob o nº 254.359.998-39; **HISSASHI NIIZU**, inscrito no CPF/MF sob o nº 951.541.058-00 e seu cônjuge **MARIA KINIKO ODA NIIZU**, inscrita no CPF/MF sob o nº 254.393.228-33; **KATUTOSHI NIIZU**, inscrito no CPF/MF sob o nº 957.932.678-91; **bem como seu cônjuge KISHIE NIIZU**. O **Dr. Dr. Fernando Henrique Custódio de Deus**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Mirandópolis/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 **KOITI NIIZU e outros - Processo nº 1000476-59.2019.8.26.0356 – Controle nº 895/2019**, 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 19/02/2024 às 16:30 h** e se encerrará **dia 22/02/2024 às 16:30 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 22/02/2024 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 14/03/2024 às 16:30 h**, 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. **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **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, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, 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. **DO LANCE PARCELADO** - Caso o arrematante opte pelo pagamento parcelamento, deverá efetuá-lo da seguinte forma: 25% na entrada após o encerramento do leilão e o remanescente em 30 dias após o pagamento da referida entrada, em 30 parcelas mensais e consecutivas atualizadas pela tabela do TJSP. **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 8.953 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MIRANDÓPOLIS/SP - IMÓVEL:** Um terreno urbano, constante do Lote e quadra sem número, com a área de 1.300,00m², situado à Rua Tiradentes, lado ímpar, da cidade de Guaraçai, comarca de Mirandópolis/SP, dividindo pela frente com a rua Tiradentes, onde mede 49,00m, de um lado com terrenos da Estrada de Ferro NOB, onde mede 25,00m, de outro lado com terrenos de propriedade da firma Stellutti e Funatsu Ltda., sucessora de Jose Senoi, onde mede 25,00m e, finalmente pelos fundos, com terrenos de propriedade também de Stellutti e Funatsu Ltda., sucessora do Espólio de João Machado de Souza onde mede 55,00m, constando uma casa residencial com cinco cômodos e um salão para depósito de materiais, com três portas de ferro, ambos - construídos de tijolos, cobertos com telhas. **Consta na Av.02 desta matrícula** que a Rua Tiradentes passou a denominar-se Rua Pedro Sgarbi. **Consta na Av.16 desta matrícula** que a casa tem o nº 165. **Consta nas Av. 29, 32 e 33 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca a BANCO DO BRASIL. **Consta na Av.34 desta matrícula** ajuizamento de ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1003966-05.2018.8.26.0072, em trâmite na 3ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Bebedouro/SP, requerida por COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS contra KOOITI NIIZU e outros. **Consta na Av.36 desta matrícula** que o imóvel foi identificado como lote nº 06 da quadra 114-A. **Consta na Av.37 desta matrícula** ajuizamento de ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1001010-66.2020.8.26.0356, em trâmite na 2ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Mirandópolis/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra KOOITI NIIZU. **Consta na Av.38 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1003447-51.2018.8.26.0356, em trâmite na 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Mirandópolis/SP, requerida por COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS contra KOOITI NIIZU e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados. **Consta às fls. 246 dos autos** que o imóvel possui débitos tributários no valor total de R\$ 8.337,33 (dezembro/2022). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para junho de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 284.015,10 (fevereiro/2019).

Mirandópolis, 22 de dezembro de 2023.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Fernando Henrique Custódio de Deus
Juiz de Direito