

2ª Vara Cível Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **EDUARDO EIJI OKAMURA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 072.159.508-16; e **ZAIRA YOSHIE GOMES SUGAWARA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 252.627.628-40; **bem como de seus cônjuges, se casados forem. O Dr. Fabricio Henrique Canelas**, MM. Juiz de Direito da 2ª 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 BRADESCO S/A** em face de **EDUARDO EIJI OKAMURA e outra - Processo nº 1008324-87.2016.8.26.0361 - Controle nº 1025/2016**, 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 19/02/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 22/02/2024 às 15:00 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 22/02/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 14/03/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 40% (quarenta por cento) do valor da avaliação, conf. fls.877. **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 **40% (quarenta 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 IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados 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 subrogados 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. **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 (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 a mesma ser analisada 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 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, no Código de Processo Civil 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 66.099 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES/SP - IMÓVEL:** Um Terreno com benfeitorias, situado no Bairro do Sertãozinho, na Estrada de Servidão, perímetro rural do Distrito e Município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: “Inicia-se no ponto 1, cravado a margem da Estrada de Servidão, na intersecção desta com o córrego, deste ponto segue margeando esta estrada que confronta com a propriedade de Artur Ganelon, até o ponto 6, com os seguintes rumos e distâncias: 1-2: SE 56°15'50”, 110,52m, 2-3: SE 49°56'24”, 12,40m, 3-4: SE 37°35'08”, 6,25m, 4-5: SE 54°12'02”, 98,71m, 5-6: SE 63°59'48”, 3,65m. Do ponto 6, segue confrontando com a propriedade do Vale Encantado Country Club, até o ponto 12, com os seguintes rumos e distâncias: 6-7: SW 61°41'15”, 29,92m, 7-8: SW 55°15'47”, 70,44m, 8-9: SW 79°08'50”, 12,53m, 9-10: SW 69°32'45”, 29, 62m, 10-11: SW 03°56'51”, 24,84m, 11-12: SW 88°09'22”, 19,89m. Do ponto 12, segue margeando o córrego, que confronta com a propriedade de Edval Sevali, até o ponto 1, com os seguintes rumos e distâncias: 12-13: NE 10°54'18”, 2,22m, 13-14: NE 05°07'28”, 31,12m, 14-15: NW 50°55'56”, 13,82m, 15-16: NW 21°00'03”, 22,46m, 16-17: NE 16°09'23”, 10,82m, 17-18: NW 73°17'21”, 14,19m, 18-19: NW 00°37'49”, 20,00m, 19-20: NW 76°55'15”, 15,25m, 20-21: NW 46°03'05”, 28,52m, 21-22: NW 20°06'18”, 35,70m, 22-23: NE 06°25'07”, 31,49m, 23-24: NE 20°19'45”, 20,09m, 24-25: NE 86°31'16”, 16,15m, 25-26 NW 12°49'24”, 12,03m, 26-1: NE 38°54'37”, 11,80m, ponto que deu início a presente descrição, encerrando a área de 22.569,57m². **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil nº 1009264-86.2015.8.26.0361, em trâmite na 3ª Vara Cível de Mogi das Cruzes/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra SUPERMERCADO OKAMURA EIRELI e outro, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário EDUARDO EIJI OKAMURA. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.04 e Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação Trabalhista, Processo nº 100862-59.2019.5.02.0372, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP, requerida por LAÉRCIO FRANCO BRAGA contra EDUARDO EIJI OKAMURA, foi procedido o registro da hipoteca Judicial e penhora do imóvel desta matrícula. **Consta no R.05 e Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação Trabalhista, Processo nº 1000877-25.2019.5.02.0373, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP, requerida por LAÉRCIO FRANCO BRAGA contra EDUARDO EIJI OKAMURA, foi procedido o registro da hipoteca Judicial de 2º grau e penhora do imóvel desta matrícula. **INCRA nº 639.030.006.386-0. Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais) para dezembro de 2017, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação as fls.602 no valor de R\$ 490.221,64 (agosto/2021). Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1000862-59.2019.5.02.0372, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP; e Processo nº 1000877-25.2019.5.02.0373, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP.

Mogi das Cruzes, 21 de dezembro de 2023.

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

Dr. Fabricio Henrique Canelas
Juiz de Direito