

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Kiyosi Suzuki** (CPF 148.192.018-91) e **Rogério Kasuo Suzuki** (CPF 170.554.988-80), bem como da cônjuge/coproprietária **Matsue Shinohara Suzuki** (CPF 191.017.738-52) e da credora hipotecária **Cooperativa de Crédito Rural Coopercitrus** (CNPJ 54.037.916/0001-45), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Banco Bradesco S.A.** Processo nº **0027207-72.2011.8.26.0071**.

A Dra. **Ana Carolina Achoa Aguiar Siqueira de Oliveira**, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Do Leilão** – O 1º Leilão terá início no dia **22/11/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **25/11/24** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **25/11/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **17/12/24**, às **15h00**.

**Do Condutor do Leilão** – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**Do Valor** – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

**Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado)** – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

**Da Comissão** – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**Dos Lances** – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

**Da Restrição dos Lances** – Os lances ofertados aos lotes II, III e IV são restritos aos condôminos do Edifício Cedro, nos termos do art. 1.331, §1º da Lei 10.406 (código civil), sendo vedada a participação de pessoas estranhas ao condomínio.

**Da Desistência** – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

**Da Preferência Legal** – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

**Reserva da quota-parte** – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

**Dos Débitos** – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

**Da Hipoteca** – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

**Do Cancelamento do Leilão** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

**Bens:**

I) Uma casa residencial, construída de tijolos, coberta de telhas, sob nº 1-18, da Rua Joaquim Rodrigues Fraga, no distrito de Tibiriça, deste município e comarca de Bauru, e seu respectivo terreno medindo 31,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, dividindo pela frente com a citada via pública, de um lado com Nelson Martinho e pelos fundos com

Joaquim Rodrigues Leonardo, quem de direito ou sucessores desses confrontantes. Imóvel objeto da matrícula 11.070 do 2º CRI de Bauru/SP com Inscrição Municipal sob o nº

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Joaquim Rodrigues Fraga, nº 1-18 e 1-10, Jardim Jaragua – Bauru/SP. Sobre o terreno encontram-se edificados dois prédios residenciais sendo um com 112,00m<sup>2</sup> de área construída aproximadamente e o outro com 80,00m<sup>2</sup> de área construída aproximadamente, um abrigo para máquinas tipo galpão com 80,00m<sup>2</sup> de área coberta e mais uma tulha para depósito de produtos agrícolas com 40,00m<sup>2</sup> de área de cobertura.

**Ônus da matrícula** – Consta no R.11 (03/09/2009) a hipoteca de 1º grau em favor de Cooperativa de Crédito Rural Cooper Citrus. Consta no R.12 (03/09/2009) a hipoteca de 2º grau em favor de Cooperativa de Crédito Rural Cooper Citrus. Consta na Av.13 (22/10/2012) a penhora em favor de Banco do Brasil S.A. extraída dos autos sob o nº 1211/2011 da 3ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta na Av.14 (09/12/2015) a penhora em favor de Fazenda Nacional extraída dos autos sob o nº 0003691-84.2015.4.03.6108 da 1ª Vara Federal de Bauru/SP. Consta na Av.15 (09/12/2015) a penhora em favor de Fazenda Nacional extraída dos autos sob o nº 0004196-46.2013.4.03.6108 da 1ª Vara Federal de Bauru/SP. Consta na Av.16 (24/01/2017) a penhora em favor de Fazenda Nacional extraída dos autos sob o nº 0004754-57.2009.4.03.6108 da 3ª Vara Federal de Bauru/SP. Consta na Av.17 (28/04/2017) a penhora em favor de Faza Serviços de Cobrança LTDA. extraída dos autos sob o nº 1022980-80.2015.8.26.0071 da 4ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta na Av.18 (05/07/2017) a penhora em favor de Cooperativa de Crédito Credicitrus extraída dos autos sob o nº 1001720-78.2014.8.26.0071 da 7ª Vara Cível de Bauru/SP.

**Avaliação do bem** – (junho/2013) – R\$122.500,00 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$229.945,85. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II) A unidade autônoma designada como vaga de garagem unitária sob nº 50, no térreo do “Edifício Cedro”, situado na Rua Vivaldo Guimarães, 16-15 (parte residencial), nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área privativa de 10,350000m<sup>2</sup>, área comum de 13,432598m<sup>2</sup>, área total de 23,782598m<sup>2</sup> e a correspondente fração ideal no terreno de 1,9938086m<sup>2</sup> ou 1,124487% com a seguinte confrontação, estando o observador postado no interior da unidade autônoma e olhando para a área comum que lhe dá acesso: na frente, parte com um pilar de sustentação do edifício e parte com área de circulação de veículos pedestres que intermedeia com a lateral esquerda da vaga de garagem dupla nº 62; nos fundos com parede do prédio que divisa com a loja nº 4; no lado direito parte com os fundos da vaga de garagem unitária nº 49 e parte com área de circulação de veículos pedestres que intermedeia com parede do prédio que divisa com a Rua Vivaldo Guimarães; no lado esquerdo com a lateral direita da vaga de garagem unitária nº 51. O terreno onde se assenta o “Edifício Cedro” assim se descreve: “de formato irregular, formado pelos lotes 1, 2, 3 e 4, da quadra J, no “Jardim Nasrila”, situado na Rua Araújo Leite, quarteirão 27, lado ímpar, esquina com a Rua Vivaldo Guimarães, medindo 41,00m de frente para a citada Rua Araújo Leite; do lado direito, de quem desta via pública olha para o imóvel, mede 20,50m, confrontando com a referida Vivaldo Guimarães, com a qual faz

esquina em curva com o raio igual a 9,00m; do lado esquerdo, mede 41,50m, dividindo com o lote nº 5, onde se localiza o prédio nº 27-27 da mesma Rua Araújo Leite e com os fundos do lote nº 8; pelos fundos, em linha irregular, partindo da Rua Vivaldo Guimarães, segue terreno adentro na distância de 38,00m até um ponto; daí deflete à direita e segue 12,00m até outro ponto, dividindo, nestas duas linhas, com o lotes nº 20; daí, finalmente, deflete à esquerda e segue na distância de 12,00m, dividindo com parte dos lotes nº 9 e 19 até atingir a lateral esquerda do imóvel, encerrando uma área de 1.601,62m<sup>2</sup>. Imóvel objeto da matrícula 68.443 do 1º CRI de Bauru/SP com Inscrição Municipal sob o nº 002/0624/001.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Vivaldo Guimarães, nº 16-15, Edifício Cedro, Vila Universitária – Bauru/SP. Trata-se de vaga de garagem individual de uso exclusivo para condôminos de Edifício Cedro sob nº 50 localizada no andar térreo do edifício.

**Ônus da matrícula** – Consta na Av.4 (29/07/2011) a prenotação da ação exequenda. Consta na Av.5 (19/10/2012) a penhora em favor de Banco do Brasil S.A. extraída dos autos sob o nº 1211-2011 da 3ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta na Av.6 (03/12/2015) a penhora em favor de Fazenda Nacional extraída dos autos sob o nº 0004196-46.2013.4.06.6108 da 1ª Vara Federal de Bauru/SP. Consta na Av.7 (03/12/2015) a p-enhora em favor de Fazenda Nacional extraída dos autos sob o nº 0003691-84.2015.4.03.6108 da 1ª Vara Federal de Bauru/SP. Consta na Av.8 (06/12/2016) a penhora em favor de Faza Serviços de Cobrana LTDA. extraída dos autos sob o nº 1022980-80.2015.8.26.0071 da 4ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta na Av.9 (17/01/2017) a penhora em favor de Fazenda Nacional extraída dos autos sob o nº 0004754-57.2009.4.03.6108 da 3ª Vara Federal de Bauru/SP.

**Avaliação do bem** – (junho/2013) – R\$24.107,00 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$45.251,47. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

III) A unidade autônoma designada como vaga de garagem unitária, sob nº 51, no térreo do “Edifício Cedro”, situado na Rua Vivaldo Guimarães, nº 16-15 (parte residencial), nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área privativa de 10,350000m<sup>2</sup>, área comum de 13,432598m<sup>2</sup>, área total de 23,782598m<sup>2</sup> e a correspondente fração ideal no terreno de 1,9938086m<sup>2</sup> ou 0,124487%, com a seguinte confrontação, estando o observador postado no interior da unidade autônoma e olhando para a área comum que lhe dá acesso: na frente, parte com um pilar de sustentação do edifício e parte com área de circulação de veículos pedestres que intermedeia com a lateral esquerda da vaga de garagem dupla nº 62 e com parede do prédio que divisa com o lote 20 desses mesmos loteamento e quadra; nos fundos com parede do prédio que divisa com os fundos da loja nº 3; no lado direito com a lateral esquerda da vaga de garagem unitária nº 50; no lado esquerdo com a lateral direita da vaga unitária nº 52. O terreno onde se assente o “Edifício Cedro” assim se descreve: “de formato irregular, formado pelos lotes 1, 2, 3 e 4, da quadra J, no “Jardim Nasralla”, situado na Rua Araújo Leite, quarteirão 27, lado ímpar, esquina com a Rua Vivaldo Guimarães, medindo 41,00m de frente para a citada Rua Araújo Leite; do lado direito, de quem desta via pública olha para o imóvel, mede 20,50m, confrontando com a referida Rua Vivaldo Guimarães, com a qual faz esquina em curva copm



o raio igual a 9,00m; do lado esquerdo, mede 41,50m, dividindo com o lote nº 5, onde se localiza o prédio nº 27-27 da mesma Rua Araújo Leite e com os fundos do lote nº 8; pelos fundos, em linha irregular, partindo da Rua Vivaldo Guimarães, segue terreno adentro na distância de 38,00m até um ponto, dividindo, nesta duas linhas, com o lote nº 20; daí, finalmente, deflete à esquerda e segue na distância de 12,00m, dividindo com parte dos lotes nºs 9 e 19 até atingir a lateral esquerda do imóvel, encerrando uma área de 1.601,62m<sup>2</sup>. Imóvel objeto da matrícula 68.444 do 1º CRI de Bauru/SP com Inscrição Municipal sob o nº 002/0624/001.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Vivaldo Guimarães, nº 16-15, Edifício Cedro, Vila Universitária – Bauru/SP. Trata-se de vaga de garagem individual de uso exclusivo para condôminos de Edifício Cedro sob nº 51 localizada no andar térreo do edifício.

**Ônus da matrícula** – Consta na Av.4 (29/07/2011) a prenotação da ação exequenda. Consta na Av.5 (19/10/2012) a penhora em favor de Banco Bradesco S.A. extraída dos autos sob o nº 1211/2011 da 3ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta na Av.6 (03/12/2015) a penhora em favor de Fazenda Nacional extraída dos autos sob o nº 0004196-46.2013.4.03.6108 da 1ª Vara Federal de Bauru/SP. Consta na Av.7 (03/12/2015) a penhora em favor de Fazenda Nacional extraída dos autos sob o nº 0003691-84.2015.4.03.6108 da 1ª Vara Federal de Bauru/SP. Consta na Av.8 (06/12/2016) a penhora em favor de Faza Serviços de Cobrança LTDA. extraída dos autos sob o nº 1022980-80.2015.8.26.0071 da 4ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta na Av.9 (17/01/2017) a penhora em favor de Fazenda Nacional extraída dos autos sob o nº 0004754-57.2009.4.03.6108 da 3ª Vara Federal de Bauru/SP.

**Avaliação do bem** – (junho/2013) – R\$24.107,00 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$45.251,47. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

IV) A unidade autônoma designada como despensa sob nº 10, no térreo do “Edifício Cedro”, situado na Rua Vivaldo Guimarães, nº 16-15 (parte residencial), nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área privativa de 3,900000m<sup>2</sup>, área comum de 0,925019m<sup>2</sup>, área total de 4,825019m<sup>2</sup> e a correspondente fração ideal no terreno de 0,486235m<sup>2</sup> ou 0,030359%, com a seguinte confrontação, estando o observador postado no interior da unidade autônoma e olhando para a área comum que lhe dá acesso: na frente com área de circulação de pedestres que intermedeia com a lateral esquerda da vaga de garagem unitária nº 64; nos fundos com parede do prédio que divisa com depósito (área comum do setor residencial); no lado direito com parede do prédio que divisa com o lote 20 desses mesmos loteamento e quadra; no lado esquerdo com a lateral direita da despensa nº 9. O terreno onde se assenta o “Edifício Cedro” assim se descreve: “de formato irregular, formado pelos lotes 1, 2, 3 e 4, da quadra J, no Jardim Nasralla, situado na Rua Araújo Leite, quarteirão 27, lado ímpar, esquina com a Rua Vivaldo Guimarães, medindo 41,00m de frente para a citada Rua Araújo Leite; do lado direito, de quem desta via pública olha para o imóvel, mede 20,50m, confrontando com a referida Rua Vivaldo Guimarães, com a qual faz esquina em curva com o raio igual a 9,00m; do lado esquerdo, mede 41,50m, dividindo com

o lote nº 5, onde se localiza o prédio nº 27-27 da mesma Rua Araújo Leite e com os fundos do lote nº 9; pelos fundos, em linha irregular, partindo da Rua Vivaldo Guimarães, segue terreno adentro na distância de 38,00m até um ponto; daí deflete à direita e segue 12,00m até outro ponto, dividindo, nestas duas linhas, com o lote nº 20; daí, finalmente, deflete à esquerda e segue na distância de 12,00m, dividindo com parte dos lotes nº 9 e 19 até atingies a lateral esquerda da imóvel, encerrando uma área de 1.601,62m<sup>2</sup>. Imóvel objeto da matrícula 68.457 do 1º CRI de Bauru/SP com Inscrição Municipal sob o nº 002/0624/001.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Vivaldo Guimarães, nº 16-15, Edifício Cedro, Vila Universitária – Bauru/SP. Trata-se de dispensa de uso exclusivo para condôminos do Edifício Cedro sob nº 10 localizada no térreo do edifício.

**Ônus da matrícula** – Consta na Av.2 (29/07/2011) a prenotação da ação exequenda. Consta na Av.3 (19/10/2012) a penhora em favor de Banco Bradesco S.A. extraída dos autos sob o nº 1211/2011 da 3ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta na Av.4 (03/12/2015) a penhora em favor de Fazenda Nacional extraída dos autos sob o nº 0004196-46.2013.4.03.6108 da 1ª Vara Federal de Bauru/SP. Consta na Av.5 (03/12/2015) a penhora em favor de Fazenda Nacional extraída dos autos sob o nº 0003691-84.2015.4.03.6108 da 1ª Vara Federal de Bauru/SP. Consta na Av.6 (06/12/2016) a penhora em favor de Faza Serviços de Cobrança LTDA. extraída dos autos sob o nº 1022980-80.2015.8.26.0071 da 4ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta na Av.7 (17/01/2017) a penhora em favor de Fazenda Nacional extraída dos autos sob o nº 0004754-57.2009.4.03.6108 da 3ª Vara Federal de Bauru/SP.

**Avaliação do bem** – (junho/2013) – R\$4.963,00 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$9.316,09. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os imóveis serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam os Executados, a coproprietária, a credora hipotecária e demais interessados credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Bauru, 18/10/2024.

**Ana Carolina Achoa Aguiar Siqueira de Oliveira**  
Juíza de Direito