

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

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Kooiti Niizu** (CPF 123.242.308-44), **Kazumi Nishimura Niizu** (CPF 254.359.998-39), **Hissashi Niizu** (CPF 957.541.058-00), **Maria Kiniko Oda Niizu** (CPF 254.393.228-33), **Katutoshi Niizu** (CPF 957.932.678-91), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Banco do Brasil S.A.** Processo nº **1000476-59.2019.8.26.0356**.

O Dr. **Fernando Henrique Custódio de Deus**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mirandópolis/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 **08/11/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **11/11/24** 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 **11/11/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **02/12/24**, 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.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta 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, por meio de depósito judicial, 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. 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 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 lançamentos imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

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.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão 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.

Bem – Um terreno urbano, constante do LOTE e QUADRA sem numero, com a área de 1.300,00 metros quadrados, situado à Rua Tiradentes, lado Impar, da cidade de Guaraçai, comarca de Mirandópolis-SP., dividindo pela frente com a rua Tiradentes, onde mede 49,00 metros, de um lado com terreno da Estrada de Ferro NOB, onde mede 25,00 metros, de outro lado com terrenos de propriedade de firma Stellutti e Funatsu Ltda., sucessores de Jose Senoi, onde mede 15,00 metrose, finalmente pelos fundos, com terrenos de propriedade também de Stellutti e Funatsu Ltda., sucessora do Espólio de João Machado de Souza onde mede 55,00 metros, 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. Imóvel objeto da matrícula 8.953 do 1º CRI de Mirandópolis/SP com o Cadastro sob nº 000000794 e Inscrição Municipal sob os nºs 794 e 795.

Consta na Av.2 (08/05/1991) que a Rua Tiradentes passou a denominar-se Rua Pedro Sgarbi. Consta na Av.36 (29/07/2019) a atualização da identificação do imóvel para constar como lote nº 06 da quadra 114 A.

Segundo auto de avaliação o imóvel está localizado à Rua Pedro Sgarbi, nº 165 – Guaraçai/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio residencial.

Ônus da Matrícula – Consta no R.30 (03/12/2012) a hipoteca cédular de 1º grau favor do Banco do Brasil S.A. Consta no R.31 (25/11/2013) a hipoteca cédular de 2º grau em favor do Banco do Brasil S.A. Consta na Av.34 (18/10/2018) a prenotação da ação sob o nº 1003966-05.2018.8.26.0072 da 3ª Vara Judicial de Bebedouro/SP. Consta na Av.37 (30/10/2020) a

prenotação da ação sob o nº 1001010-66.2020.8.26.0356 da 2ª Vara Judicial de Mirandópolis/SP. Consta na Av.38 (01/03/2023) a penhora em favor de Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais extraída dos autos sob o nº 1003447-51.2018.8.26.0356 da 1ª Vara Judicial de Mirandópolis/SP. Consta na Av.39 (31/07/2024) a penhora em favor do Banco do Brasil S.A extraída dos autos sob o nº 0000864-08.2021.8.26.0356 da 2ª Vara Judicial de Mirandópolis/SP.

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.

Avaliação do bem – (junho/2021) – R\$500.000,00 que atualizada até setembro/2024 perfaz R\$601.998,17. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam os Executados e demais 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. Mirandópolis, 04/10/2024.

Fernando Henrique Custódio de Deus
Juiz de Direito