

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos executados **MARCIO MASSATOSHI HASEGAWA** (CPF: 315.272.498-59), **ESPOLIO DE KOHEI HASEGAWA** (CPF: 188.685.178-68), **NAIR NAOHE HASEGAWA** (CPF: 187.501.368-79), **credores BANCO BRADESCO** (CNPJ. 60.746.948/0001-12), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1003444-42.2022.8.26.0361**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, requerida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.** (CNPJ: 90.400.888/0001-42).

O Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUSCEP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - Localização:** \*Bairro do Campo Grande\*, conhecido também por Sertãozinho ou ainda Vargem Grande. Distrito de Taiaçupeba. **Imóvel:** UM TERRENO, localizado no bairro do Campo Grande, conhecido também por Sertãozinho, ou ainda Vargem Grande, distrito de Taiaçupeba, neste município e Comarca, contendo benfeitorias com a área de 29,45ha., com as seguintes características e confrontações: - O levantamento topográfico teve início no marco "0", cravado próximo a um caminho público, que serve esta propriedade, daí segue em rumo 44° NW e depois em linhas quebradas na distância de 308,90ms. até atingir o marco n. 3, confrontando com Barbosa de tal; daí segue em rumo 19°04'SE, na distância de 45,60ms. até atingi o marco n.4; daí segue em rumo da 52°26' SW, na distância de 49,40ms. até atingir o marco n.5; daí segue em rumo de 82°23'SW e depois em linhas quebradas na distância de 511,70ms. até atingir o marco n.23, confrontando até aqui com João Nauta, digo João Nauata; daí segue rumo de 5°46'SW e depois em linha quebrada até atingir o marco n. 32, na distância de 211,60 ms. atravessando antes um caminho público, daí segue em rumo de 48°50" SW e depois em linhas quebradas nas distâncias de 144,40ms. até atingir o marco. 36, daí segue em rumo de 28°42'sw, depois em linhas quebradas, na distância de 235,20ms. até atingir o marco n.43, daí segue em rumo de 6°59'SW e depois em linhas quebradas na distância de 386,38ms. até atingir o marco n.54, daí segue em rumo de 73°43' NE e depois em linhas quebradas na distância de 85,60ms. confrontando até aqui com Francisco Costas. até atingir o marco n. 57, daí segue em rumo de 19°02" NE e depois em linhas quebradas na distância de 383,50ms, até atingir o marco n. 69; daí segue rumo de 71°20' NE e depois em linhas quebradas na distância de 336,50ms. atravessando um córrego e um caminho público e confrontando com Felisberto Ferreira Amigo, até atingir o marco "0", ponto de partida. **INCRA nº 638.234.000.523.8. Matrícula nº 9.391 do 02º CRI de Mogi das Cruzes/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 9391, conforme **Av.05 (29/06/2007)**, O imóvel desta matrícula passou a denominar-se "SÍTIO HASEGAWA". **R.11 (24/01/2017)**, HIPOTECA CEDULAR 1º GRAU em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, cnpj. 90.400.888/0001-42. **R.12 (18/05/2018)**, HIPOTECA CEDULAR 2º GRAU em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, cnpj. 90.400.888/0001-42. **Av.13 (06/05/2019)**, CADASTRO DO INCRA E NIRF - "Encontra-se cadastrado no INCRA SOB Nº 638.234.000.523.8, denominação do imóvel: Sítio Haswgawa; área total: 294500ha; indicações para localização do imóvel rural: Estrada Professor Walter Ferraz - Bairro Taiaçupeba; município e sede do imóvel rural: Mogi das Cruzes - SP; módulo rural: 0,000ha; nº de módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 5,0000ha.". Inscrito na Secretária da Receita Federal sob o nº NIRF: 2.387.603-4. **R.14 (06/05/2019)**, HIPOTECA CEDULAR 3º GRAU em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, cnpj. 90.400.888/0001-42. **R.15 (26/06/2020)**, HIPOTECA CEDULAR 4º GRAU em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, cnpj. 90.400.888/0001-42. **AV. 16 (17/11/2022)** – Penhora exequenda. **AV.17 (29/11/2022)** - Indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 1006814-63.2021.8.26.0361, Pela Central Nacional, 1ª Vara Cível da Família e das Sucessões de Mogi das Cruzes - SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **AV. 18 (21/07/2023)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, processo nos autos nº 0011790-98.2021.5.15.0099, pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Americana-SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região. **AV. 19 (31/01/2024)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, processo nos autos nº1000965-89.2021.5.02.0374, pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **AV.20 (13/03/2024)** - Penhora nos autos nº 1016819-76.2023.8.26.0361, execução cível, 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes - SP, Tribunal de Justiça de São Paulo, exequente BANCO BRADESCO S/A, CNPJ. 60.746.948/0001-12. **AV.21 (15/04/2024)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, processo nos autos nº1000862-65.2022.5.02.0491, pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Suzano-SP -

Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **AV.22 (20/05/2024)** - Penhora nos autos nº 1003452-19.2022.8.26.0361, execução civil, 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes - SP, Tribunal de Justiça de São Paulo, exequente BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ. 90.400.888/0001-42. **AV.23 (14/06/2024)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, processo nos autos nº 1000768-72.2023.5.02.0372, pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes -SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **AV.24 (06/09/2024)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, processo nos autos nº 1000340-21.2022.5.02.0374, pelo Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes -SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **AV.25 (10/10/2024)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, processo nos autos nº 1001373-83.2021.5.02.0373, pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes -SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.627.780,59 (NOVEMBRO/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - Localização: Estrada de Mineração, Distrito de Taiapuêba. Imóvel: UM IMÓVEL RURAL, situado no quilometro 28 da Estrada de Mineração, distrito de Taiapuêba, neste município, que de acordo com o levantamento topográfico tem a área de 7,00 ha., com as seguintes características: está localizado a 5,3 km. do centro de Taiapuêba, e 28 km. de Mogi das Cruzes, seis limites são os seguintes: ao Norte Rubens Meireles Salgado e João Nauata; ao Sul Francisco da Costa; a Este Arnando Lucato e o Oeste Luiz dos Santos Souza. A medição teve início na parte baixa, seguindo o perímetro no sentido horário com os seguintes rumos magnéticos e respectivas distâncias: 42° 47' 48" SW - 96,01 ms; 29°25'38" SW - 65,56ms; 63°35'09NW - 03,15 ms.; 54°40'04" NW - 164,43 ms; 00°40'02"NE - 79,07MS; 33°03'08"nw - 48,09 MS; 60°11'19" NE - 73,68MS; 64°01'42"NE 211,15ms; 03°56'58" SE - 169,29ms o 37°49'42" SE - 107,50ms. Fechando assim o perímetro calculou-se pelo processo comum ,obtendo uma área de 69.995 ms2 ou 7,00 ha. e uma extensão total de 1.098,73ms. A Maioria dos vérticos da poligonal de divisa se encontra definido pelas touceiras de bambus, como nos vértides 1,3,4,6,7,8 e nove da planta. **INCRA nº 628.234.009.318.8. Matrícula nº 13.070 do 02º CRI de Mogi das Cruzes /SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 13070, conforme **Av.04 (29/06/2007)**, O imóvel desta matrícula passou a denominar-se SÍTIO HASEGAWA". **Av.05 (06/05/2019)**, CADASTRO DO INCRA E NIRF - "Encontra-se cadastrado no INCRA SOB N° 638.234.009.318.8, denominação do imóvel: Sítio Haswgawa; área total: 7,000ha; indicações para localização do imóvel rural: Estrada Professor Walter Ferraz - Bairro Taiapuêba; município e sede do imóvel rural: Mogi das Cruzes - SP; módulo rural: 2,0000ha; nº de módulos rurais: 2,80; módulo fiscal: 5,0000ha..". Inscrito na Secretária da Receita Federal sob o nº NIRF: 2.387.602-6. **r.06 (06/05/2019)**, HIPOTECA CEDULAR 1º GRAU em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, cnpj. 90.400.888/0001-42. **r.07 (26/06/2020)**, HIPOTECA CEDULAR 2º GRAU em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, cnpj. 90.400.888/0001-42. **AV.08 (17/11/2022)** – Penhora exequenda. **AV.09 (29/11/2022)** - Indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 1006814-63.2021.8.26.0361, Pela Central Nacional, 1ª Vara Cível da Família e das Sucessões de Mogi das Cruzes - SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **AV.10 (21/07/2023)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, processo nos autos nº 0011790-98.2021.5.15.0099, pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Americana-SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região. **AV. 11 (31/01/2024)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, processo nos autos nº1000965-89.2021.5.02.0374, pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **AV.12 (13/03/2024)** - Penhora nos autos nº 1016819-76.2023.8.26.0361, execução civil, 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes - SP, Tribunal de Justiça de São Paulo, exequente BANCO BRADESCO S/A, CNPJ. 60.746.948/0001-12. **AV.13 (15/04/2024)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, processo nos autos nº1000862-65.2022.5.02.0491, pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Suzano-SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **AV. 14 (20/05/2024)** - Penhora nos autos nº 1003452-19.2022.8.26.0361, execução civil, 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes - SP, Tribunal de Justiça de São Paulo, exequente BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ. 90.400.888/0001-42. **AV.15 (14/06/2024)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, processo nos autos nº 1000768-72.2023.5.02.0372, pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes -SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **AV.16 (06/09/2024)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, processo nos autos nº 1000340-21.2022.5.02.0374, pelo Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes -SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **AV.17 (10/10/2024)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, processo nos autos nº 1001373-83.2021.5.02.0373, pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes -SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 386.908,12 (NOVEMBRO/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTE 001 E 002) - R\$ 2.014.688,71 (NOVEMBRO/2024 – ATUALIZAÇÃO CÁLCULO TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.161.931,04 (outubro/2022 - Conforme Fls. 283 - AUTOS).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/01/2025 às 11h20min, e termina em 03/02/2025 às 11h20min; 2ª Praça começa em 03/02/2025 às 11h21min, e termina em 24/02/2025 às 11h20min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital,

especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br), com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados MARCIO MASSATOSHI HASEGAWA, ESPOLIO DE KOHEI HASEGAWA, NAIR NAOHE HASEGAWA, credor BANCO BRADESCO; e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/06/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Mogi das Cruzes, 25/11/2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

CARLOS EDUARDO XAVIER BRITO  
JUIZ DE DIREITO