



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Cândido Xavier de Almeida Souza, 159, Vila Partênio - CEP 08780-912,

Fone: (11) 4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1000346-25.2017.8.26.0361**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco do Brasil S/A**
 Executado: **Hiroshi Shintate**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado HIROSHI SHINTATE (CPF: 055.692.478-90), credor hipotecário BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ: 00.000.000/0001-91), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1000346-25.2017.8.26.0361, em trâmite na 2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ: 00.000.000/0001-91).

O Dr. ROBSON BARBOSA LIMA, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um Terreno, contendo casa de moradia e plantações de árvores frutíferas, com a área de 24.543,00 ms² ou seja 2,4543 has., situado na Estrada Mogi-Salesópolis km. 16, perímetro rural do distrito e município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com os seguintes rumos, divisas e metragens: inicia no marco piquete "0" cravado na beira do Caminho de Servidão e segue nos seguintes rumos e distâncias: 0-1 = 53° 40' S.W. 69,48 ms; 1-2 = 61° 23' S.W. 46,25 ms; 2-3 = 63° 53' S.W. 46,52 ms. até o marco 3, daí deflete à direita e segue no rumo 34° 05' N.W. na distância de 50,82 ms. até o pinheiro, deflete a esquerda e segue no rumo 60° 55' S.W. na distância de 121,04 ms. até o marco de pedra 5, confrontando até este ponto com terras de Isao Shintate; do marco 5 deflete a esquerda e segue no rumo 39° 15' S.E. na distância de 110,37 ms. até o bambu, dividindo neste lado com terras de Valter Domingos de Mattos; do bambu deflete novamente à esquerda e segue no rumo 75° 25' N.E. na distância de 95,50 ms. até outro bambu, no rumo 52° 55' N.E. na distância de 54,20 ms. até coqueiro, no rumo 40° 25' N.E. na distância de 45,25 ms. até outro coqueiro, daí deflete à direita e segue no rumo 72° 30' S.E. na distância de 42,00 ms. até o piquete 10, deflete à esquerda e segue no rumo 36° 45' N.E. na distância de 96,90 ms. até alcançar Caminho de Servidão, confrontando nesta face com terras de Eufrázia Joaquina da Silva; daí segue acompanhando a beira do referido Caminho de Servidão, no rumo 61° 40' N.W. na distância de 68,75 ms. até encontrar com o marco de piquete "0", ponto inicial do perímetro, confrontando com terras de Hέλvio Magalhães Alcobia. Contribuinte nº 638.030.000.620.4. Matrícula nº 22.001 do 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP.

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação de fls. 460/461 o imóvel possui: Construção principal- Residência 1 : com área de 145,00m² composta de sala/cozinha, escritório, três dormitórios e banheiro Idade : Aproximadamente 30 anos Padrão: econômico Descrição: Piso cerâmico já desgastado, laje pontos de umidade, esquadrias de madeira, cobertura em telhas cerâmicas apoiadas em estrutura de madeira, cozinha e banheiro com revestimento cerâmico - Residência 2: com área de 125,64m² composta de dois dormitórios, sala, cozinha, dois banheiros Idade: 20 anos aproximadamente Descrição: Piso cerâmico, laje com alguns pontos de umidade,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Cândido Xavier de Almeida Souza, 159, Vila Partênio - CEP 08780-912,

Fone: (11) 4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

esquadrias de alumínio, cobertura em telhas cerâmicas apoiadas em estrutura de madeira, cozinha e banheiro com revestimento cerâmico Padrão: econômico - Galpão: com área de 84,68 m², com idade de 30 anos aproximadamente, estrutura rústica com avarias, pontaletes sustentando a estrutura do telhado com muito caruncho Padrão: rústico - Escritório com garagem: com área de 41,10m², e idade de 30 anos aproximadamente. Padrão: simples Paredes em blocos de concreto sem reboco, esquadrias em ferro, forro de madeira, telhado em telhas de fibrocimento Carente de pintura e revisão na rede elétrica.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 22001, conforme R.40 (08/04/2015), Hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A. Av.45 (21/10/2021), Indisponibilidade de bens de Hiroshi Shintate, Processo nº 0000674-25.2015.8.26.0372, 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes. Av.47 (06/05/2024, Penhor exequenda.

OBS¹: Consta na Av.39 Atualização do cadastro do INCRA e NIRF a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 638.030.000.620-4, com os seguintes dados cadastrais: denominação do imóvel rural: Sítio Recanto da Paz; área total 2,4000hs; indicações para localização do imóvel rural: Estrada Mogi Salesópolis, Km 16 município e sede do imóvel rural: Biritiba Mirim - SP; módulo rural: 2,0792hs; nº de módulos rurais: 1,01; módulo fiscal: 5,0000hs; nº de módulos fiscais: 0,4800; e, fração mínima de parcelamento:2,0000ha; outrossim, encontra-se na Secretaria da Receita Federal RuralCCIR (2010/2011/2012/2013/2014).

OBS²: Conforme laudo de avaliação às fls. 459 o imóvel está localizado a Estrada Sogo, nº 10, Hironi, Biritiba Mirim/SP, CEP: 08.940-000

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 772.793,35 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 147.743,77 (janeiro/2017, fls. 1/6).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/02/2025 às 10h40min, e termina em 07/02/2025 às 10h40min; 2ª Praça começa em 07/02/2025 às 10h41min, e termina em 27/02/2025 às 10h40min.

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 60% 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Cândido Xavier de Almeida Souza, 159, Vila Partênio - CEP 08780-912,

Fone: (11) 4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Cândido Xavier de Almeida Souza, 159, Vila Partênio - CEP 08780-912,

Fone: (11) 4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 as 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@portalmazuk.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.

Fica o executado HIROSHI SHINTATE, credor hipotecário BANCO DO BRASIL S/A, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/12/2019. 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, aos 10 de dezembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**