



1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados **CARLOS HIDAKA (CPF Nº 932.723.248-87)** e seu cônjuge, **MARIENE TERUMI UMEOKA HIDAKA (CPF Nº 668.390.098-15)**; **CAETANO SHIRO BABA (CPF Nº 372.050.728-91)** e seu cônjuge, se casado for; e **AGRO COMERCIAL EDU LTDA (CNPJ Nº 53.243.903/0001-60)**, bem como o beneficiário da Servidão Perpétua para passagem: **FURNAS-CENTRAIS ELÉTRICAS S/A (CNPJ Nº 23.274.194/0001-19)**, e o credor: **BANCO DO BRASIL S.A (CNPJ nº 00.000.000/0001-91)**

A MM. Juíza de Direito Dra. Lucia Helena Bocchi Faibicher, da 1ª Vara Cível - Foro Regional IV - Lapa, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução por quantia certa contra Devedor Solvente, ajuizada por **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ Nº 60.746.948/0001-12)** em face de **CARLOS HIDAKA (CPF Nº 932.723.248-87)**, **CAETANO SHIRO BABA (CPF Nº 372.050.728-91)** e **AGRO COMERCIAL EDU LTDA (CNPJ Nº 53.243.903/0001-60)**, nos autos do **Processo nº 0236734-38.1992.8.26.0004**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEL: Localização do Imóvel: Loteamento Quatinga Taiapuêba Mogi das Cruzes/SP CEP: 08769-000. **Descrição do Imóvel:** Um quinhão de terras sob o nº 2, com a área de 18,17 alqueires, mais ou menos, no imóvel dos Coelho, Bairro do Quatinga, distrito de Taiapuêba, atualmente denominado "Sítio Mariana, anteriormente denominado "Sítio Ueta", sem benfeitorias, com as seguintes divisas: começa o perímetro em um marco de cerca, cravado a margem da Estrada Velha de Mogi das Cruzes, na ponte sobre a água do Poço e na divisa com o quinhão nº 1 de João José de Araújo, na segunda gleba, segue um rumo de 84º S.O. e distância de até encontrar o marco 46, cravado à margem do córrego do Pinto, daí segue à esquerda com o rumo de 64º e S.O. dividindo com o referido quinhão nº 1, até o marco nº 47, cravado no espigão, com o rumo de 68º N.O. e distância de 121,00mS; 21º N.O. 168,00ms e 34º N.E. 90,00ms, 3º N.E., 118,00ms; 27º N.E. 100,00ms e daí deixando o espigão segue ao rumo de 3º N.O. e distância de 260,00 dividindo com o quinhão 30 de ausentes e desconhecidos, até o marco nº 49 cravado à margem da água do Porco e daí à direita referida água até o marco inicial sob nº 45, ponto de partida.

Dados do Imóvel

| | | |
|---------------------------------|-----------------|---|
| INCRA nº | 638.234.004.588 | |
| Matrícula Imobiliária nº | 15.443 | 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes |

Ônus

| Registro | Data | Ato | Processo/Origem | Beneficiário / Observações |
|-----------------|-------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| R. 01 | 17/12/80 | Servidão de passagem | - | Furnas-Centrais Elétricas S/A |
| R. 11 | 26/12/83 | Hipoteca | - | Banco do Brasil S/A |
| R. 12 | 26/06/08 | Penhora | Proc. nº 583.04.1992.236735-0 | Banco Bradesco S/A |

OBS 01: Na matrícula do imóvel em apreço constam os Registros de nº 5, 8, 9, 10, e 11 referentes a Hipotecas em favor do Banco do Brasil S/A. Entretanto, conforme Ofício de Fl. 717, o credor hipotecário declara e reconhece que os proprietários de referido imóvel não são mais seus devedores e, portanto, afirma que os referidos registros (hipotecas) não persistem.



OBS 02: O imóvel dos Coelhoos está localizado no distrito de Taiaçupeba, bairro Quatinga, de tamanho 18,17 alqueires ou 439,714m² e o local é servido de: rede de água e rede de energia elétrica. O terreno do imóvel possui aclives e declives, está com o mato alto, de superfície irregular e esburacada. Há construções depreciadas sem telhados e portas (Laudo de Avaliação Fls. 1410/1419).

OBS 03: As construções deverão ser regularizadas junto a Prefeitura Competente, de modo que será de responsabilidade do Arrematante providenciar o necessário para regularização dessas construções junto a Prefeitura e Cartório de Registro de imóveis competentes, bem como providenciar os demais atos correlacionados para dar publicidade à sua propriedade.

OBS 04: Há em andamento a Ação de Execução de Título Extrajudicial sob o nº 0236735-23.1992.8.26.0004 (R. 12 – Matrícula imobiliária), em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional IV – Lapa, em que o Banco Bradesco S/A move em face de Carlos Hidaka, Caetano Shiro Baba e Agro Comercial Edu Ltda, referente inadimplência do Contrato de Financiamento de Capital de Giro (nº 383/715/836), o qual aguarda o resultado do presente leilão para posterior prosseguimento do feito.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 3.518.000,00 (Fev/2019). Avaliação realizada por Carta Precatória (Processo nº 1002793-49.2018.8.26.0361 – Fls. 128/137).

Valor de avaliação do imóvel atualizado: R\$ 4.140.326,25 (Out/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos Exequendos: R\$ 1.450.021,76 (Out/2021).

02 - A 1ª praça terá início em **21 de fevereiro de 2022, às 14 horas, e se encerrará no dia 24 de fevereiro de 2022, às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da **1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 24 de fevereiro de 2022, às 14 horas, e se encerrará em 16 de março de 2022, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 70% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado de forma eletrônica pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com) e de forma presencial na sede desta empresa (Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo/SP), endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308, conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



04 – Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (Artigo 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 – O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, e tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, bem como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação. Nos casos de remição e desistência da praça pelo(a)s exequente(s), e apenas se elas ocorrerem após a publicação de editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 1% sobre o valor atualizado da avaliação. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)s executado(a)s suportá-lo integralmente, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e Decisão de Fls. 1428/1429. A comissão do leiloeiro deverá ser paga mediante depósito judicial a ser depositada nos autos através de pagamento de guia emitida no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.



12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 17 de dezembro de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. LUCIA HELENA BOCCHI FAIBICHER
JUÍZA DE DIREITO