

01ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUAÍRA - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **EDSON NOBORU MORITSUGU**, bem como dos terceiros interessados **BANCO DO BRAISL S/A, DULCELEI TAKASSI MORITSUGU, JORGE MASSAU MORITSUGU, MERCEDES YOKO MORITSUGO SILVA, ARISTEU MINORU MORITSUGU, MARLENE UEHARA MORITSUGU e SUETO MORITSUGU**, bem como dos nú-proprietários, **CHRISTIANE SATIE MORITSUGU BISINOTO, JULIANO BISINOTO FERREIRA, ALINE SAYURI MORITSUGU MARTINS e DANIEL RIBEIRO FARIAS MARTINS**. O Dr. Anderson Valente, MM. Juiz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro Guaíra – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de título extrajudicial – **Processo nº 0004286-61.2009.8.26.0210** - em que **NILSON LACERDA DE SOUZA** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, o **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **18/03/2024 às 00h**, se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **23/04/2024 às 14h e 30min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Beira da Rodovia 345 SP, Prefeito Fábio Talarico e 17 km de distância da cidade de Guaíra ao sítio Magnólia, Guaíra/SP (conf.fls.314).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os 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 e, sendo o caso dos autos, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o

disposto no art.895, do Código de Processo Civil.

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação).** Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430).** Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: 03 MÓDULOS RURAIS, equivalentes à 30 (trinta) mil m², ou seja 3,00 hectares, de um imóvel rural situado neste município, na Fazenda São José constituído de uma gleba de terras. **CONSTA NA MATRÍCULA:** Uma gleba de terras, situada neste município e comarca de Guaíra –SP, na FAZENDA SÃO JOSÉ, contendo a área de 12,584 hectares, ou sejam 5,20 alqueires, dos da medida paulista, confrontando com o Córrego São José, com terras de Roberto Ferreira de Carvalho, com terras de Joaquim Garcia Nogueira. INCRA 604 046 001 562 0 área total 211,3 ha., mod.fiscal 22,0 fração min. Parcelamento 2,0 ha., nº mod. Fiscais 7,29. **Código do Imóvel Rural: nº 604.046.000.604-3 e Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF 0.259.587-7. (conf.av. 04). Cadastro Ambiental Rural nº 3517406772ED01528BA4C799AIF069D70FFB400, (conf. av.08). Matriculado no CRI**

de Guaíra sob o nº 6.528.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: 03 Módulos Rurais, equivalentes à 30.000,00m², Guaíra-SP.

ÔNUS: **R.6** USUFRUTO VITALÍCIO DE 50% DO BEM IMÓVEL em favor de SUETO MORITSUGU. **AV.07** PENHORA expedida nestes autos. **AV.11** INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL REFERENTE AOS 3 MÓDULOS: R\$ 167.355,36 (cento e sessenta e sete mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e trinta e seis centavos) para nov/2018.

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO REFERENTE AOS 3 MÓDULOS: R\$ 223.228,25 (duzentos e vinte e três mil, duzentos e vinte e oito reais e vinte e cinco centavos) para dez/2023 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL TOTAL: R\$ 675.999,89 (seiscentos e setenta e cinco mil, novecentos e noventa e nove reais e oitenta e nove centavos) para set/2018. (conf.fls.313-333).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 901.687,70 (novecentos e um mil, seiscentos e oitenta e sete reais e setenta centavos) para dez/2023 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Guaíra, 8 de January de 2024.

Dr. Anderson Valente

MM. Juiz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Guaíra – SP