

**01ª VARA CÍVEL DO FORO DE MIRANDÓPOLIS – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **KOOITI NIIZU e KAZUMI NISHIMURA NIIZU, bem como do terceiro interessado, SEMA-MT.** A **Dra. Thaís da Silva Porto**, MMª. Juíza de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Mirandópolis – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1003986-51.2017.8.26.0356** - em que **BANCO BRADESCO S/A** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **25/10/2022 às 00h**, e terá **encerramento no dia 28/10/2022 às 13h e 25min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **24/11/2022 às 13h e 25min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**.

**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 LANCE JUDICIAL - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Fazenda Niizu I, município de Colniza, Colniza/MT.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**).

**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 LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial, devendo ser depositado em conta judicial à disposição do Juízo, nos termos do Provimento CSM nº 2.152/2014 (NSCGJ - art. 267, parágrafo único), 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:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das



prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**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 pela Gestora Lance Judicial, 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 em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

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

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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:** UMA ÁREA DE TERRAS COM 968,0000 HA (novecentos e sessenta e oito hectares), denominada Fazenda Niizu I, situada no lugar denominado PARALELO DEZ, no município de Colniza, MT, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: AO NORTE: por uma linha seca de rumo 00º00"E e a distância de 4.111,15 metros, confrontando com Katutoshi Niizu; A LESTE: por uma linha seca de rumo 00º00'S e a distância de 2.495,00 metros, confrontando com Hakuta Niizu, AO SUL: por uma linha seca de rumo 00º00"W e a distância de 3.647,22 metros, confrontando com Shissashi Niizu: AO OESTE: por uma linha seca de rumo 10º32'NW e a distância de 2.537,89 metros, confrontando com Antonio H. Alves. Tudo



conforme memorial descritivo assinado pelo Dr. Nelson Girardi, engenheiro civil, CREA 3555/D-7ª Região: Cadastrado no INCRA”, exercício 1979, Ofícios INCRA/CR 13C nº 177/81, 187/81, 186/81, 176/81, 181/81, 168/81, 182/81, 179/81, 178/81, 185/81, 183/81, 174/81, 169/81, 170/81, 172/81, 173/81, 171/81, 180/81, respectivamente, nº do imóvel: 901.016.026.395/255/387/522,263/425/492/530/450/417/557/484/573/36/0/468/433/441, área total 9998 ha. Cada um área explotável 4.001,0, módulo-100,0, nº de modelos-40,01,f.m.p-25,0. CONSTA DO AUTO DE AVALIAÇÃO: Casas, curral, cerca e pastagens (conf.fls.288). **Código de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR: 901.016.035.858-9. Número do Imóvel na Receita Federal – NIRF: 3.183.738-7. Matriculado no 1º CRI de Colniza/MT sob o nº 118.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Rural, a.t 968,0000ha, Fazenda Niizu I, Conilza/MT.

**ÔNUS: AV.8-AV.39** TERMO DE RETIFICAÇÃO DE AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL 793,9210ha, correspondente a 82,02% da área localizada no interior da propriedade - A área de Reserva Legal fica gravada como de utilização limitada, não podendo ser desenvolvido de qualquer tipo de atividade sem autorização do órgão ambiental competente, vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou retificação da área, conforme determina a legislação. **AV.11** TERMO DE RESPONSABILIDADE DE MANUTENÇÃO DE FLORESTA MANEJADA - fica gravada como de utilização limitada, podendo nela ser feita somente a exploração dos produtos florestais sob a forma de manejo florestal sustentável, desde que autorizado pela SEMA-MT. **R.29-AV.30** HIPOTECA em favor do BANCO BRADESCO S/A. **R.33-AV.34** HIPOTECA em favor do BANCO BRADESCO S/A. **R.36-AV.37** HIPOTECA em favor do BANCO BRADESCO S/A. **R.40-AV.41-AV.42-AV.43** HIPOTECA em favor do BANCO BRADESCO S/A. **AV.44** PENHORA expedida nestes autos.

**OBS:** número de registro anterior: matrícula 10.236 do 6º Ofício da Comarca de Cuiabá,MT – AV.2 TERMO DE RESPONSABILIDADE DE AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL –as formas de vegetação existentes na propriedade: (Florestas 100%) com a área de 790,2604 ha, não inferior a 81,64% de sua área total, referente a área de reserva legal compreendida nos limites da certa imagem, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração sem autorização do órgão competente. R.3-AV.4 HIPOTECA em favor do BANCO BRADESCO S/A. R.5-AV.6 HIPOTECA em favor do BANCO BRADESCO S/A.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.003.220,00 (três milhões, três mil e duzentos e vinte reais) para fev/2022.**

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. Mirandópolis, 1 de julho de 2022.

**Dra. Thaís da Silva Porto**

MMª. Juíza de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Mirandópolis – SP

