



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

2ª VARA CÍVEL - FORO DE BIRIGUI

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **MAURO KOOZO KIMURA (CPF/MF Nº 119.811.428-27)**, e seu cônjuge, **ROSELANE NAVES KIMURA (CPF/MF Nº 900.216.906-00)**; dos coproprietários: **IVETE MATIKO KIMURA TOMO (CPF/MF Nº 078.550.398-64)** e seu cônjuge **EDUARDO MASSAYOSHI TOMO (CPF/MF Nº 095.306.108-66)**, **EDSON YOSHIHIRO KIMURA (CPF/MF Nº 117.795.028-69)** e seu cônjuge **ANA LUIZA SOARES KIMURA (CPF/MF Nº 276.198.058-18)**, **MARCIO HIDEKAZU KIMURA (CPF/MF Nº 144.191.458-70)**, **IRENE MASSAMI KIMURA (CPF/MF Nº 119.812.638-88)** e seu cônjuge **NELIO RUDI RUZ (CPF/MF Nº 252.383.518-52)** e **EMERSON TAKAYUKI KIMURA (CPF/MF Nº 300.184.848-08)**; da terceira interessada: **TEREZA SUMIYO KORIN KIMURA (CPF/MF Nº 158.072.818-96)**; bem como do credor: **J3 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA (CNPJ/MF Nº 11.948.736/0001-02)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Lucas Gajardoni Fernandes, da 2ª Vara Cível – Foro de Birigui, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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, ajuizada por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 01.468.760/0001-90)**, em face de **MAURO KOOZO KIMURA (CPF/MF Nº 119.811.428-27)**, nos autos do **Processo nº 1011146-23.2019.8.26.0077**, e foi designada a venda dos bens descritos 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Rua Jornalista José Pedro da Silva, nº 05, Bairro Bandeiras, Araçatuba/SP – CEP: 16025-150 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial com 258,07m² de área construída e 245m² de área total de terreno, anteriormente descrito como, um prédio residencial sob o nº 05, da rua Jornalista José Pedro da Silva, e respectivo terreno constituído do lote nº 19, da quadra F, da Vila Higienópolis, situado na cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo o terreno 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 24,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 245,00 metros quadrados, confrontando atualmente pela frente com a referida rua Jornalista José Pedro da Silva, pelos fundos com o prédio nº 200, da Avenida da Saudade, de propriedade de Benedito Mello Junior, pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua Pedro de Toledo, com a qual faz esquina, e pelo lado esquerdo com os prédios nºs. 19 e 19-F da rua Jornalista José Pedro da Silva, de propriedade de Nércio Vargas.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			3-11-00-07-0017-0218-01-00	
Matrícula Imobiliária nº			20.370	Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 16	02/09/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1011146-23.2019.8.26.0077	Ministério Público do Estado de São Paulo
Av. 18	23/11/2021	Penhora	Proc. nº 1011121-10.2019.8.26.0077	Ministério Público do Estado de São Paulo



OBS 01: O imóvel residencial é edificado em dois pavimentos. O pavimento térreo é constituído por 03 (três) dormitórios suíte, sala, cozinha, sanitário, área de serviço, corredor de circulação, depósito e área de lazer. O pavimento superior é constituído por sala, cozinha, dormitório e um sanitário em reforma (Laudo de Avaliação às Fls. 59/100 da Carta Precatória nº 0009224-31.2021.8.26.0032). Eventuais regularizações cadastrais/registrais, serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS 02: Há usufruto em favor de Tereza Sumiyo Korin Kimura, conforme registro nº 14 da Matrícula Imobiliária, sendo que, enquanto perdurar tal direito o Arrematante terá apenas a nua propriedade.

OBS 03: O executado possui a fração ideal de 1/6 da nua propriedade do bem imóvel, de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 347.875,00 (Mar/2023 - Laudo de Avaliação às Fls. 59/100 da Carta Precatória nº 0009224-31.2021.8.26.0032).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 354.071,22 (Nov/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Rua Pernambuco, s/n, Vila Moimaz, Birigui/SP – CEP: 16202-010

- **Descrição do Imóvel:** Uma área de terras, sem benfeitorias, localizada na Rua Pernambuco, esquina com a Rua Santa Catarina, na Cidade, Distrito e Município de Santópolis do Aguapeí, Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, dentro das seguintes metragens e confrontações: Tendo início no marco 4E, de onde segue em direção ao marco 4B no rumo de 52º15'09"SW uma distância de 79,28 metros divisando com a Rua Pernambuco, defletindo à direita segue em direção ao marco 4 no rumo de 48º44'11"NW uma distância de 33,55 metros, confrontando com a Rua Santa Catarina; segue em direção ao marco 4C no rumo de 48º44'11"NW uma distância de 16,76 metros, confrontando com a Prefeitura Municipal; defletindo à direita segue em direção ao marco 4D no rumo de 49º42'56"NE em uma distância de 79,28 metros, confrontando com a Prefeitura Municipal; defletindo à direita, segue em direção ao marco 4E no rumo de 48º40'32"SE e com uma distância de 53,04 metros, confrontando com a Prefeitura Municipal, de onde teve início a presente descrição, perfazendo assim uma área de 4.013,76 metros quadrados.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			9805008401001	
Matrícula Imobiliária nº			58.585	Oficial de Registro de Imóveis Birigui/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	21/10/2019	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0011024-82.2016.8.16.0021	J3 Administração de Bens Ltda
Av. 03	23/11/2021	Penhora	Proc. nº 1011121-10.2019.8.26.0077	Ministério Público do Estado de São Paulo

OBS 01: A penhora deferida às fls. 364 está pendente de registro na matrícula imobiliária. Eventuais regularizações cadastrais/registrais, serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS 02: Será leiloada a fração ideal de 8,333% da área de terras sem benfeitoria, pertencente ao executado, conforme deferimento da penhora (Decisão de fls. 364).



Valor de Avaliação da fração ideal de 8,333% imóvel: R\$ 33.332,00 (Dez/2021 – Auto de Avaliação às fls. 511).

Valor de avaliação da fração ideal de 8,333% imóvel atualizado: R\$ 36.647,19 (Nov/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

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

LOTE 03 - Localização do Imóvel: Rua Kiyoshigue Noguti, nº 320, Lotes 09 e 10, Quadra 17, Centro, Santópolis do Aguapeí/SP – CEP: 16240-000 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel com 320,61m² de área construída e 352,00m² de área total de terreno, anteriormente descrito como, um terreno constituído de partes dos lotes nºs 09 (nove) e 10 (dez) da quadra nº 17 (dezesete), resultado da subdivisão dos lotes nºs 09 e 10, da mesma quadra, sem benfeitorias, situado com a frente para a Rua Kiyoshigue Noguti, esquina com a Rua Clarinda Rosa Neto, na Cidade, Distrito e Município de Santópolis do Aguapeí, Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, medindo e confrontando da seguinte forma: pela frente com a citada via pública mede 16,00 metros, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 22,00 metros, confrontando com a Rua Clarinda Rosa Neto, com a qual faz esquina; do lado esquerdo mede 22,00 metros, confrontando com área do cemitério da cidade de Santópolis do Aguapeí e finalmente aos fundos mede 16,00 metros, confrontando com partes dos lotes 09 e 10, encerrando assim a área de 352,00 metros quadrados.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			950510.57.096.01	
Matrícula Imobiliária nº			61.609	Oficial de Registro de Imóveis de Biri-gui/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	21/10/2019	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0011024-82.2016.8.16.0021	J3 Administração de Bens Ltda
Av. 02	23/11/2021	Penhora	Proc. nº 1011121-10.2019.8.26.0077	Ministério Público do Estado de São Paulo

OBS 01: O imóvel é constituído por um barracão fechado coberto com estrutura metálica e em regular estado de conservação, utilizado para guarda de implementos agrícolas como: tratores, ferramentas, entre outros (Auto de Avaliação às Fls. 515).

OBS 02: A penhora deferida às fls. 364 está pendente de registro na matrícula imobiliária. Eventuais regularizações cadastrais/registrais, serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS 03: Foi penhorada a fração ideal de 8,333% do imóvel (Decisão de fls. 364), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem, nos termos do artigo 843 do CPC.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 500.000,00 (Mar/2022 – Auto de Avaliação às fls. 515).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 536.746,25 (Nov/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

Débito Exequendo: R\$ 685.177,50 (Jul/2020 - Fls. 307/309).

02 - A 1ª praça terá início em **10 de maio de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 13 de maio de 2024, às 14 horas e 30 minutos**. 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 13 de maio de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 04 de junho de 2024, às 14 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). 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 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). 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 (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do



bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - 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).

15 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

16 - 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.

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 22 de março de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUCAS GAJARDONI FERNANDES
JUIZ DE DIREITO