

5ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel (nos termos do art. 843 do CPC) e para intimação de Lucio Mitsushigue Aoyagui bem como dos coproprietários: Márcia Massumi Nakatani Aoyagui, Filipe Bianchini de Oliveira, Sebastiana Alves da Costa Rodrigues, José Adarildo Rodrigues, Thaynara de Jesus Campos Rodrigues, Rildo Eustáquio da Costa, Ana Maria Botelho Faria, José Adarildo Rodrigues, Rosimeiry Rodrigues da Costa, Amarildo José Rodrigues, Cristiano Alves Rodrigues, Ana Flávia Pereira dos Santos, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial que lhe requer Adm do Brasil Ltda. Processo nº 1040860-88.2021.8.26.0002

O Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho, juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro, do Estado de São Paulo, na forma da lei etc.

Faz Saber que o Leiloeira Oficial, Sra. Dagmar C. S. Flores, JUCESP nº 901, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 19/11/2026 às 10:00 horas e encerramento do 1º leilão em 23/11/2026 às 10:00 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 16/12/2026 às 10:00 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Lote 1) Fazenda Mesquita situada no município e Comarca de Buritis – MG, na Fazenda “Mesquita”, Gleba 02, com a área de 77,00,00 ha, compreendida pelos limites e confrontações descritas na matrícula nº 11.988, do cartório de Registro de Imóveis de Buritis-MG. Informações do Oficial de Justiça: Ulm gleba de terra, localizada na Fazenda "São Vicente da Direita", lugar denominado Fazenda "Mesquita", neste município de Buritis-MG, com área de 77,00,00 ha (setenta e sete hectares), cujas divisas e confrontações estão devidamente registradas na matrícula nº 11.988, do Cartório de Registro de Imóveis de Buritis-MG; acessada durante todo ano, pela estrada municipal rural que liga Buritis a Vila Rosa, depois de percorrido, aproximadamente, 35 Km (trinta e cinco quilômetros), entra-se à direita (passando dentro do povoado de Vila Rosa), daí, após o percurso de, aproximadamente, mais 7 km (sete quilômetros), é o imóvel; toda área é constituída por serras, reservas legais, Apps, quebradas e outros (relevo extremamente acidentado); Aptidão: restrita (reserva legal e/ ou produção de oxigênio); Recursos hídricos: Córrego "Riacho do Mato" e grotas semiperenes; Benfeitorias, não possui; Energia elétrica. Matrícula nº 11.988 do 1º CRI de /Buritis. Incra nº 950.203.874.671-3. Ônus: Consta na AV.20 averbações premonitória do processo nº 1060678-86.2022.8.26.0100 na 29ª vara cível de São Paulo; Consta na Av.21 averbação premonitória do processo nº 5415049-14.2021.8.09.0051 na 18ª vara cível da comarca de Goiânia. Consta na R.22 Penhora Exequenda. Avaliação R\$ 234.927,80 (julho/2025). Avaliação atualizada R\$ 245.068,80 (set/2026)

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da venda parcial: por questão de economia processual se houver lances pela totalidade fica automaticamente cancelada a venda parcial ainda que tenha sido encerrado o lote individual como vencedor.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da venda parcial: por questão de economia processual se houver lances pela totalidade fica automaticamente cancelada a venda parcial ainda que tenha sido encerrado o lote individual como vencedor.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser depositada nos autos.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, § 1º do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; artigo 895 do código de processo civil, "§ 2º, 7º, 8º e artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ, compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda, poderá o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado as guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo

MM. Juiz nos autos. O arrematante poderá pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter “ad corpus”, e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, exceto os que se enquadrem no art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 5º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Paulista nº 2421, 2º andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital "por extrato", afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do CPC. São Paulo, 20/09/2026.