



## **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.**

O(A) Doutor(a) **Janaina Machado Conceição**, M.M. Juiz (a) de Direito da **Vara Única da Comarca de Salesópolis /SP. FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) SERGIO KUSAKABE**, no regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através do leiloeiro **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob as matrículas nº **692** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br), devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Processo n.º: 1000301-83.2018.8.26.0523 – Execução de Título Extrajudicial**

**Exequente:** BANCO BRADESCO S.A (CNPJ: 60.746.948/0001-12)

**Executado:** SERGIO KUSAKABE (CPF: 091.796.428-45)

**Interessados:** LINDA HAQUEMI KATO KUSAKABE (CPF: 093.862.238-21) cônjuge do executado

**Débitos da presente ação no importe de R\$ 107.108,80 (Cento e sete mil, cento e oito reais e oitenta centavos) até 01/2024.**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS):** Um prédio residencial localizado na Avenida São Paulo, nº 959 (novecentos e cinquenta e nove) e seu respectivo terreno que é composto de parte dos lotes nº 1 (hum), 2 (dois), 3 (três) e 4 (quatro) da quadra "P" Da Vila Oliveira Bairro do Socorro, perímetro urbano desta cidade, medindo casa e terreno no seu todo 9,00m de frente para a referida Avenida São Paulo, por 20,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, encerrando a área de 180,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem da Avenida São Paulo, olha para o imóvel, com a casa nº 965, do lado esquerdo com a casa nº 955 ambas de Laurindo Guazilli & Cia LTDA e nos fundos com terreno remanescente de Laurindo Guazilli & Cia LTDA.

**Informações do Laudo de Avaliação:** O imóvel em questão é constituído por: 01 (uma) Edificação Residencial Uni familiar de 01 (um) Pavimento Térreo, com uma área total construída de 119,12 m<sup>2</sup> (cento e dezenove metros quadrados e doze centímetros quadrados), pé direito de 2,87 m (dois metros e oitenta e sete centímetros). Construída em alvenaria convencional, rebocada com massa cimentícia, pintura lisa em látex acrílico, cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas do tipo romana, laje em toda sua extensão, paredes internas nas áreas frias com massa cimentícia e pintura lisa em látex e nas áreas molhadas com massa cimentícia e revestidas com revestimento cerâmico e piso com revestimento cerâmico em sua totalidade, portas e esquadrias de ferro pintada, instalações elétricas e hidrossanitárias embutidas, quintal com piso de concreto e muro de divisa de alvenaria convencional revestido com massa cimentícia e um portão de acesso de ferro.

**Obs.1:** Mat. 25.049/R.7 Hipoteca em favor de BANCO DO BRASIL S/A, Mat. 25.049/Av.10 Penhora dos autos 361.01.2011.507206-7 e Av. 12 Penhora dos autos 1004646-25.2020.8.26.0361

**Obs.2:** Conforme informado pelo Banco do Brasil as fls. 393 dos autos a hipoteca que recai sobre o imóvel está LIQUIDADADA.



**Obs.3:** Segundo a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, constam débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 11.419,19 até 18/01/2024.

**Matrícula nº 25.049 do 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP**

**Contribuinte nº 04043023000**

**Local do Bem:** Avenida São Paulo, 959, Vila Oliveira, Mogi das Cruzes/SP CEP 08790-150

**Valor da Avaliação: R\$ 396.988,16**(trezentos e noventa e seis mil e novecentos e oitenta e oito reais e dezesseis centavos) **01/2024 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

**Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.**

**DO IMÓVEL:** O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br).

**DA VISITAÇÃO:** Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro [contato@maisleilao.com.br](mailto:contato@maisleilao.com.br) ou por telefone (11) 2626-5561, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos a Independente visitação deverá solicitar em juízo.

**DAS DATAS:** O Leilão será realizado na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br).

O **1º Leilão** terá início no dia **18/03/2024 às 14:00 hrs.** e se encerrará no dia **21/03/2024 às 14:00 hrs.** Em não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação na data indicada para o 01º Certame, este seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **21/03/2024 às 14:00 hrs.**, e se encerrará em **09/04/2024 às 14:00 hrs.**

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL:** No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

**DO GESTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 692, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital.**

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br), após o devido cadastro do interessado.

**DOS ÔNUS:** Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. De acordo com o Art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Também correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação nos leilões. Eventuais débitos remanescentes decorrentes das taxas de manutenção condominiais do



imóvel ficarão a cargo do arrematante, caso o valor depositado da arrematação não seja suficiente para a devida quitação.

**DA ADJUDICAÇÃO:** Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**DA REMIÇÃO/ACORDO:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

**DO PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos a vista do preço do bem arrematado e da **comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a MAIS LEILÃO**, 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, em caso de desistência ou cancelamento da arrematação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil **o saldo remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente pela tabela do TJ**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, a partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

**FRAUDE:** Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927 CC).

**TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br).** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo, 18 de janeiro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor (a) /escrivão (ã), conferi e subscrevi.

\_\_\_\_\_  
**DR (A). Janaina Machado Conceição**  
Juiz (a) de Direito