

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **NABOR KONDO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 370.205.368-91; **bem como sua mulher TOSHICO KONDO**; **SEIGORO KONDO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 150.553.968-49; e **sua mulher TAEKO KONDO**; e do credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S.A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0892-02.

O Dr. Fernando Colhado Mendes, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/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 **Carta Precatória Cível** ajuizada por **UNIÃO FEDERAL** em face de **NABOR KONDO e outros - Processo nº 0002882-18.2020.8.26.0362**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 21/08/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 24/08/2026 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 24/08/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 14/09/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor do

bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 5.913 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI GUAÇU/SP - IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, sob nº 16, da quadra 18, do loteamento denominado Jardim Santo Antonio, situado nesta cidade, com a área de 300,00 metros quadrados, de formato regular, medindo 12,00 metros de frente, com a mesma largura no fundo, por 25,00 metros de cada lado; confrontando na frente com a rua Pedreira; fundo com o lote nº 15; lado esquerdo com o lote nº 14, e lado direito com o lote nº 18. **Consta na Av.05 desta matrícula** que sobre o lote de terreno, objeto desta matrícula, foi construído um PRÉDIO RESIDENCIAL, de tijolos, coberto de telhas, contendo oito cômodos internos, um corredor, contendo de frente, um abrigo, um vitraux e uma janela. **Consta no R.07, 08 e 09 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S.A. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0002575-98.2006.4.03.6127, em trâmite na 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, requerida por UNIÃO FEDERAL contra NABOR KONDO e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Consta às fls.726 dos autos, que o imóvel está situado na Rua Pedreira, 202, Jardim Santo Antônio, em Mogi Guaçu/SP.

Contribuinte nº IC.NE.21.09.06.10.

Avaliação deste lote: R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais) para fevereiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 26.393 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI GUAÇU/SP - IMÓVEL: UM TERRENO formado pelo englobamento dos lotes nºs 12 (doze) e 14 (catorze) da quadra 18 (dezoito), do loteamento denominado "JARDIM SANTO ANTONIO", situado nesta cidade e comarca, com a área de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), medindo 24,00 metros de frente para a RUA PEDREIRA; 24,00 metros nos fundos confrontando com os lotes nºs 11 e 13; 25,00 metros do lado direito confrontando com o lote nº 16; e 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote no 10. **Consta na Av.02 desta matrícula** que sobre o terreno objeto desta matrícula foi edificado um prédio residencial com a área construída de 283,33 metros quadrados, que recebeu o número "190" para a rua Pedreira. **Consta no Av.01 e R.03 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S.A. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da ação de Reclamação Trabalhista, Processo nº 00556.2009.071.15.00-8, em trâmite na Vara do Trabalho da Comarca de Mogi Guaçu/SP, requerida por NELSON LOPES DA SILVA contra NABOR KONDO e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da ação de Reclamação Trabalhista, Processo nº 00557.2009.071.15.00-2, em trâmite na Vara do Trabalho da Comarca de Mogi Guaçu/SP, requerida por IRINEU LOPES DA SILVA contra NABOR KONDO e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0002575-98.2006.4.03.6127, em trâmite na 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, requerida por UNIÃO FEDERAL contra NABOR KONDO e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0000111-67.2007.4.03.6127, em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de São João da Boa Vista/SP, requerida por UNIÃO FEDERAL contra SHIGUERO KONDO e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0011580-78.2014.5.15.0071, em trâmite na Vara do Trabalho da Comarca de Mogi Guaçu/SP, requerida por IRINEU LOPES DA SILVA contra NABOR KONDO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000813-13.2007.4.03.6127, foi determinada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula.

Consta às fls.726 dos autos, que o imóvel está situado na Rua Pedreira, 190, Jardim Santo Antônio, em Mogi Guaçu/SP.

Contribuinte nº IC.NE.21.09.06.08-09.

Avaliação deste lote: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) para fevereiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Mogi Guaçu, 18 de junho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Fernando Colhado Mendes
Juiz de Direito