

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1º LEILÃO: 19 de outubro de 2026 às 11h, com encerramento às 11h15

2º LEILÃO: 22 de outubro de 2026 às 11h, com encerramento às 11h15

Renato Moraes Faro, Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 431, com escritório na Rua Princesa Isabel, nº 86, cj. 64/65, 6º andar, Brooklin, São Paulo/SP, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a PÚBLICO LEILÃO de modo ELETRÔNICO, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária: **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL ONE7 LP**, representado por sua administradora legalmente constituída **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, anteriormente denominada SINGULARE CORRETORA DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, inscrita no CNPJ sob nº 62.285.390/0001-40, com sede à Av. Rebouças, nº 2.942, 7 ao 12º andares, parte 1, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05402-500, nos termos do Instrumento Particular de Acordo, Consolidação, Confissão e Renegociação de Dívida com Garantia, datado de 21/12/2023, firmado com a Devedora **AGAREX INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.252.223/0001-25, com sede na Rua Luiz de Bortoli, 316, Lote 11, Quadra 07, CICAMP – Campina Grande do Sul/PR, CEP 83430-000, representada por RENATO TAIZO NEGUISHI, portador da cédula de identidade RG nº 24.364.295, CPF nº 185.966.728-77; Devedores Solidários: ERNESTO RIUZO NEGUISHI, portador da cédula de identidade RG nº 26.896.780, CPF nº 255.789.308-08; e, RENATO TAIZO NEGUISHI, portador da cédula de identidade RG nº 24.364.295, CPF nº 185.966.728-77; Devedor Solidário Fiduciante: **FERNANDO YOSHIRO NEGUISHI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.158.372-7, CPF nº 127.071.498-88, residente e domiciliado na Estrada Granja Confiança, 1.500, Bairro Porteira Preta, Mogi das Cruzes/SP, CEP 08700-000, no **dia 19 de outubro de 2026 às 11h, com encerramento às 11h15**, através do gestor de leilões online www.faroonline.com.br, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$736.362,14 (setecentos e trinta e seis mil, trezentos e sessenta e dois reais e quatorze centavos)**, atualizado, conforme contrato de alienação fiduciária, pelo INPC para setembro/2026, **o imóvel matriculado sob o nº 44.950, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes. Cadastrado sob o nº 1.08.031.008.043.6, na**

Prefeitura de Mogi das Cruzes. Descrição contida em matrícula: A UNIDADE AUTÔNOMA designada como APARTAMENTO Nº 113 – TIPO B, localizado no 11º ANDAR, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL SERRA DE MOGI, localizado na RUA FRANCISCO VAZ COELHO Nº 272, ESQUINA COM A AVENIDA BENTO SACRAMENTO Nº 175, no Bairro da Lagoa Seca, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrita e caracterizada: possui a área privativa coberta de 132,695 m², área real de garagem de 20,700m², área real comum de 114,560m², área real total de 267,955m², fração ideal do terreno de 0,0195325 ou 1,9532%. Cabendo a essa unidade o direito a DUAS VAGAS indeterminadas, numeradas e cobertas, destinadas à guarda de veículos de passeio na garagem do edifício. **Observações:** 1. Consta do R. 13 da matrícula, arrolamento do imóvel pela Secretaria da Fazenda Federal; 2. Consta do R. 16 da matrícula, a alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel ao Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial One7 LP, CNPJ nº 08.654.210/0001-05; 3. Consta da Av. 17 da matrícula, distribuição de Ação Execução de Título Extrajudicial, proc. nº 1009106-16.2024.8.26.0361, promovida por Lotus Análise de Crédito e Cobrança Ltda., CNPJ nº 28.311.266/0001-74, em face de Agarex Indústria e Comércio de Alimentos Ltda. e Outros, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP; 4. Consta da Av. 18 da matrícula distribuição de Ação de Execução, processo nº 1018816-60.2024.8.26.0361, promovida por MULTI RECEBÍVEIS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, CNPJ Nº 09.137.729/0001-89, em face de Ernesto Riuzo Neguishi, CPF nº 255.789.308-08, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP; 5. Consta da Av.19, averbação complementar esclarecedora, para constar que Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ nº 62.285.390/0001-40, é a credora fiduciária (e adquirente), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL ONE7 LP, e não como restou consignado incorretamente no R. 16. Consta, ainda, que em razão da correção o imóvel constitui patrimônio exclusivo do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL ONE7 LP, não se comunicando com o patrimônio próprio da instituição administradora (Singulare); 6. Consta da Av. 20 da matrícula, alteração da denominação social da administradora SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S. A., mencionada na Av. 19, para QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.; 7. Consta da Av. 22 da matrícula, a consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora QI

CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL ONE7 LP, datada de 30/07/26; **8.** Em consulta ao site da Prefeitura de Mogi das Cruzes, datada de 15/09/26, constam débitos de IPTU no valor de R\$5.297,19 (cinco mil, duzentos e noventa e sete reais, e dezenove centavos).

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **22 de outubro de 2026 às 11h, com encerramento às 11h15**, através do gestor de leilões online www.faroonline.com.br, onde ocorreu o primeiro leilão, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, pelo maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida corrigida e acréscimos contratuais, correspondente ao valor de **R\$1.148.726,04 (um milhão, cento e quarenta e oito mil, setecentos e vinte e seis reais e quatro centavos)** – nos termos do art. 27, §2º da Lei 9514/97 (valor da dívida atualizada, custas de intimação/cartório, ITBI – consolidação da propriedade, IPTU, e demais despesas previstas em lei).

Após o encerramento do segundo leilão e dentro das 24 (vinte e quatro) horas seguintes a ele, os interessados em adquirir o bem, de acordo com o que faculta o art. 27, §2º, da Lei n 9.514/97, poderão encaminhar, para o e-mail: faroleiloes@terra.com.br, proposta-lance que corresponda a, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do imóvel. A proposta-lance que corresponda a, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do imóvel, ficará condicionada à aceitação, por manifestação expressa da credora, desde que não haja lance que alcance o valor do débito, cientificando-se o arrematante em relação ao aceite, em até 5 (cinco) dias corridos, contados do término do leilão.

Pelo presente edital, ficam intimados os devedores, se não intimados pessoalmente.

Os interessados em participar do leilão devem efetuar cadastro prévio no site do gestor www.faroonline.com.br, encaminhando a documentação necessária.

Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do leiloeiro, na Rua Princesa Isabel, 86, cj. 64/65, Brooklin - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3105-4872 - email: faroleiloes@terra.com.br.

O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de depósito bancário, no prazo de 24h do encerramento do leilão.

A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% sobre o lance ofertado, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária indicada pelo Leiloeiro.

Nos termos do disposto no parágrafo 2-B art. 27, da Lei 9.514/97, aos devedores fiduciantes é assegurado exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelos devedores fiduciantes. Se exercido o direito de preferência pelos devedores fiduciantes, estes deverão efetuar o pagamento até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelos devedores fiduciantes. Se os devedores fiduciantes, não efetuarem o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Em caso de desistência do Arrematante na oferta do lance vencedor, imotivadamente, a venda/arrematação será desfeita e o Arrematante deverá pagar ao Vendedor multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, bem como processo criminal se for o caso.

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transferência do referido imóvel.