

Edital de Leilão e para Intimação do Executado e de Alexandre Massao Kihara, Eduardo Kazuo Kihara e Daniel Yudi Kihara, herdeiros da coproprietária Maria Cristina Kihara

4ª Vara e Ofício Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP

A **Dra. Mariana Lovato Oyama**, MM. Juíza de Direito da **4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP**, na forma da lei, etc.

Faz Saber, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os **autos do Cumprimento de Sentença nº 0000145-86.2019.8.26.0003**, relativamente ao **Embargos de Terceiro** (autos nº 1014271-32.2016.8.26.0003) opostos por **Márcia Eliana Fernandes dos Santos** em face de **Inácio Kihara**, tendo sido designados leilões públicos do bem abaixo descrito.

A publicação do presente edital será realizada em 15/07/2026, no site www.sodresantoro.com.br, pelo qual serão aceitos lances a partir desta data. A **primeira praça** será encerrada no dia **22/07/2026, às 11h30**, sendo que nessa ocasião o lance mínimo deverá ser igual ou superior ao valor atualizado da avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente a **segunda praça** que será encerrada no dia **13/08/2026, às 11h30**, ocasião na qual o lance mínimo não poderá ser inferior a **R\$ 2.565.546,56**, por força da decisão de fls. 793/794: “O lance mínimo, portanto, deverá atender à metade ideal do cônjuge falecido, nos moldes acima delineados [art. 843, parágrafo 2º CPC], bem como o valor do débito e o montante representado pelas penhoras trabalhistas”.

Os leilões estarão sob a condução da Leiloeira Oficial Carolina Lauro Sodré Santoro, inscrita na Jucesp sob nº 758, a quem será devida pelo arrematante a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance.

Propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC, poderão ser inseridas pelo interessado diretamente no site www.sodresantoro.com.br antes do início do pregão de cada praça. Esclarece que o início do pregão ocorre com três minutos de antecedência ao horário de encerramento acima previsto em cada praça. As propostas não suspendem a realização do leilão (CPC 895, § 6º) e deverão prever o pagamento de no mínimo 25% do valor ofertado à vista, a título de sinal, que deverá ser imediatamente pago, podendo o saldo ser dividido em até 30 parcelas mensais, que deverão ser corrigidas e garantidas (CPC 895, §§ 1º e 2º). O lance, cujo pagamento deverá ser à vista, todavia, prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (CPC 895, § 7º).

Demais observações/condições de venda em leilão:

1)_Para participar do leilão os interessados deverão se cadastrar no site do leiloeiro e se responsabilizarão pela utilização da senha de acesso que receber. Ao manifestar interesse pelo lote e habilitar-se para o leilão, o interessado declara plena ciência não só das condições previstas neste edital, como também nas condições previstas para a utilização do site que receberá os lances do certame.

2)_Os lances são considerados concretizados no momento de sua captação pelo provedor do leiloeiro. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para viabilizar a participação de todos interessados.

3)_Encerrado o leilão, o participante que oferecer o maior lance deverá imediatamente realizar o depósito em favor do leiloeiro da totalidade do valor do lance acrescido de 5% referentes à sua comissão para cumprimento das disposições do art. 884, IV, do

CPC. Alternativamente, poderá o participante promover o depósito judicial do valor do lance em favor do MM. Juízo responsável pelo leilão, depositando diretamente ao leiloeiro o valor correspondente à sua comissão.

4) Não sendo efetuado o depósito da oferta no prazo estabelecido e/ou o pagamento de sua comissão, o arrematante será considerado remisso, informando o leiloeiro tal fato ao MM. Juiz responsável. O arrematante remisso terá o seu cadastro bloqueado no site de leilão, ficará sujeito às sanções do artigo 897 do CPC e arcará com todos os ônus, danos e consequências de sua omissão (CC 186 e 927), inclusive para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da praça, além de uma multa de 10% sobre o valor do lance/proposta (CPC 895, § 4º). Além disso, poderá sujeitar-se às penalidades do artigo 358 do Código Penal, se ficar caracterizado o delito ali previsto.

4.1) Sendo o arrematante considerado remisso, procederá o leiloeiro à consulta dos demais participantes que tiverem ofertado outros lances/propostas imediatamente inferiores, obedecida a sequência de ofertas, para verificar se têm interesse em arrematar o bem, comunicando detalhadamente essa situação nos autos.

5) O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito responsável após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro.

6) Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do artigo 130, parágrafo único do CTN.

6.1) Também serão do arrematante a responsabilidade e os custos de qualquer regularização eventualmente necessária perante os órgãos competentes, como a decorrente de eventuais divergências entre as informações contidas nos documentos oficiais e as apuradas “in loco” no imóvel.

7) Após iniciado o leilão com a publicação do edital, se as partes fizerem acordo ou o executado remir a dívida, será por este devido ao leiloeiro a importância correspondente a 2% (dois por cento) do valor da avaliação do bem objeto do leilão, para ressarcimento de todos os encargos havidos em razão do certame, sendo estes considerados custas processuais ao teor do artigo 826 do CPC.

8) A expropriação prevista neste edital é orientada pelas disposições contidas no Código de Processo Civil, Código Civil, no Prov. CSM 1625/2009 ou naquele que vier a substituí-lo, bem como na Resolução 236 do CNJ. As demais condições de venda estão disponíveis no site www.sodresantoro.com.br.

9) Pelo presente edital fica(m) o(s) executado(s) supracitado(s), bem como seu(s) cônjuge(s), se casados for(em), intimado(s) da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal.

10) Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos em consulta aos autos do processo no qual fará o leiloeiro toda comunicação necessária ou, diretamente com o leiloeiro, pelos meios disponíveis no site do leilão.

Descrição do bem que será vendido no estado em que se encontra:

Prédio comercial situado à Avenida Cupecê, nº 3.777, Bairro Cidade Ademar, no 29º Subdistrito Santo Amaro, São Paulo/SP e **respectivo terreno**, constante do lote nº 03, da quadra nº 05, medindo 11,00 metros de frente por 24,20 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o imóvel; 24 metros do lado esquerdo; tendo nos fundos a mesma largura da frente; encerrando a **área de 265,00 m²**; confinando de ambos os lados e fundos com Espólio de Antonio Fernandes Villas

Boas e outros, e fica distante 24,00 metros do ponto de início da curva da rua Florentino Blanco, lado direito de quem desta entra na Avenida Cupecê.

Matrícula nº 185.485, do 11º CRI de São Paulo/SP.
Contribuinte municipal nº 120.289.0029-5.

Avaliação: R\$ 2.325.000,00 (Junho/2022)
Avaliação atualizada: R\$ 2.744.142,00 (Junho/2026)

Ônus/restrições: Constan da matrícula do imóvel, em “**Av.04**”, a penhora dos presentes autos; em “**Av.05**”, a indisponibilidade decretada nos autos nº 1000472-86.2018.5.02.0061, da 61ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; em “**R.06**” e “**R.07**”, a arrematação e hipoteca judicial da alienação ocorrida nos presentes autos, todavia, foi declarada nula por força de sentença proferida nos autos da Ação Anulatória de Arrematação nº 1000890-73.2024.8.26.0003. Referida decisão foi confirmada pelas instâncias superiores e transitou em julgado em 16/06/2026 (fls. 642/646 e 831).

Características do imóvel: Foi apontada na perícia (fls. 454/534) a área construída de 340,00 m², divergente da informação registrada na matrícula, bem como que o imóvel objeto do leilão está inserido em outro imóvel de área maior, cuja descrição é observada no cadastro da Prefeitura Municipal sob nº 120.289.0047-3. A responsabilidade pela regularização será do arrematante.

Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 09 de junho de 2026.

Mariana Lovato Oyama
Juíza de Direito