

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) José Fabiano Camboim de Lima, D. Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, da Comarca de São Paulo/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, da Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça e do Provimento CSM nº 1625/2009, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0013800-68.2018.8.26.0001

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel (processo principal nº 1009366-53.2017.8.26.0001)

EXEQUENTE(s): ANA LUCIA DI JULIO AMARAL

EXECUTADO(s): YUKIKAZU RICARDO OSHIRO, EITATU OSHIRO e MITSUKO OSHIRO

TERCEIRO(s): BIBLOS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, KELP EMPREENDIMENTOS LTDA, M.M. SALEME ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, ANSECO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, ITAQUERA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, SOCEC PARTICIPAÇÕES LTDA e FARWELL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (credores caucionários – Av.2) e MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

DÉBITO DOS AUTOS: R\$ 56.981,99 (janeiro/2025), conforme certidão de penhora averbada sob a Av.3 da matrícula.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há. O agravo de instrumento nº 4079968-06.2026.8.26.0000 transitou em julgado em 16/10/2026. Consta exceção de pré-executividade oposta pelos executados Eitatu Oshiro e Mitsuko Oshiro em 16/10/2026 (evento 241), pendente de apreciação.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: TERRENO, de forma retangular, situado na Rua Doutor Ignácio Proença de Gouveia, distante 11,00m do vértice do ângulo reto formado pelo encontro dos alinhamentos das Ruas Doutor Ignácio Proença de Gouveia e Francisco Diogo, lote 25 da quadra 9 do Parque Peruche, no 23º Subdistrito – Casa Verde, São Paulo/SP, medindo 10,00m de frente e 42,00m da frente aos fundos, com a área de 420,00 m², com as confrontações descritas na matrícula (atualizadas pela Av.1). Construção: uma CASA sob nº 349 da Rua Doutor Ignácio Proença de Gouveia, com 161 m² de área útil construída, segundo o laudo de avaliação. Contribuinte nº 075.302.0045-3.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade – penhora da totalidade do imóvel, conforme termo de penhora e depósito lavrado em 27/04/2021 (evento 56), averbada sob a Av.3, sendo depositários os executados Eitatu Oshiro e Mitsuko Oshiro.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 146.460 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: Av.2 – CAUÇÃO do imóvel em garantia de contrato de locação de 15/03/2005 (locatária Licia Mori Oshiro – Filmes – ME, prazo de 5 anos), em favor de Real Estate Partners Planejamento e Consultoria Ltda, Kelp Empreendimentos Ltda, M.M. Saleme Administração e Participações Ltda, A.S. Administração e Participações S/C Ltda, Pedreira Itaquera Ltda, Socec Comércio e Participações Ltda e Farwell Construção e Empreendimentos Ltda; Av.3 – PENHORA destes autos.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, arcando o arrematante com os demais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, conforme r. decisão de 20/06/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais), em abril/2024, conforme laudo de avaliação de fls. 174/193, homologado pela r. decisão de 20/06/2026 (evento 221).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 626.459,94 (outubro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2027 às 14:00 mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação, conforme r. decisão de 20/06/2026.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PROPOSTAS PARCELADAS: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta (i) até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação; ou (ii) até o início da segunda etapa, por valor não inferior a 50% do valor de avaliação atualizado (art. 895 do CPC). A proposta de pagamento à vista prevalece sobre as propostas parceladas.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 24 de outubro de 2026.

Dr. (a) José Fabiano Camboim de Lima
Juiz (a) de Direito