

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR

A(o) Doutor(a) Ana Carmem de Souza Silva, D. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro de Mogi das Cruzes/SP, nos termos do art. 880 do Código de Processo Civil e das r. decisões de fls. 944/945, 963 e 1024/1026 (alvará), faz saber a todos que será realizada ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR, exclusivamente por meio eletrônico, pela plataforma www.webleiloes.com.br, do bem abaixo descrito, sendo conduzida pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher, matriculado na JUCESP sob o nº 1.098, e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1006280-61.2017.8.26.0361

AÇÃO: Inventário e Partilha

INVENTARIANTE: FERNANDA TOMIKO HONDA

INVENTARIADO: ESPÓLIO DE PEDRO MASAYOSHI HONDA

HERDEIROS E INTERESSADOS: ARACI DE SOUZA HONDA (viúva meeira); RODRIGO SOUZA HONDA; CLAYTON SOUZA HONDA (herdeiros); PAULO SHIGEO HONDA e ROSA KEIKO HONDA MATSUBAYASHI (coproprietários); e FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

DÉBITO DOS AUTOS: Não se aplica – alienação de bem do espólio para pagamento das custas, do imposto causa mortis (ITCMD), dos honorários advocatícios e demais despesas do inventário (fls. 940/941).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM A SER ALIENADO

DESCRIÇÃO DO BEM: PARTE IDEAL DE 1/3 (correspondente a 5,29342%) da área remanescente de 19.997,00 m² de um terreno situado na Estrada “U”, lotes nºs 432, 433 e 434, quadra única, da Secção Colônia de Vila Carmozina, no Distrito de Guaianases, São Paulo/SP, com área total de 125.942,00 m², medindo 293,50 m de frente, à 551,60 m da esquina da Estrada Aricanduva, por 112,00 m da frente aos fundos, dividindo com o lote nº 431; de outro lado, da frente aos fundos, 297,80 m, dividindo com o lote nº 435; nos fundos, por um Caminho Velho, divisor desses três lotes com os de nºs 439, 440 e

441, mede 620,30 m; do lado oposto da Estrada “U”, e fazendo parte integrante da área destes lotes e no mesmo alinhamento, mede com frente para a Estrada “U” 267,00 m; da frente aos fundos, 131,00 m, dividindo com o lote nº 431; do outro lado, da frente aos fundos, 30,90 m, dividindo com o lote nº 435; nos fundos, dividindo com um córrego sem nome, divisor destes lotes com os de nºs 419 e 420. INCRA nº 638.358.025.615-3 (em área maior). Conforme avaliações de fls. 876/880, o imóvel localiza-se na Rua Tineciro Icibachi, nº 2215, Chácara Shigeru Honda, Guaianases, São Paulo/SP.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade – parte ideal de 1/3 do imóvel pertencente ao Espólio de Pedro Masayoshi Honda, conforme r. decisões de fls. 944/945 e 1024/1026, sendo os demais 2/3 pertencentes aos coproprietários Paulo Shigeo Honda e Rosa Keiko Honda Matsubayashi.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 59.086 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (CNM 124594.2.0059086-65).

ÔNUS: Av.01 – Hipoteca em favor do Banco do Estado de São Paulo S/A, cancelada pela Av.02; Av.05 e Av.06 – Desmembramentos de áreas de terras (matrículas nºs 75.064 e 75.055); Av.07 (06/06/2025) – Desmembramento do prédio e terreno situados à Rua Tineciro Icibaci, s/nº, com área de 20.793,71 m², em decorrência de usucapião extrajudicial, com abertura da matrícula nº 251.098.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de aquisição, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da aquisição, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Não há.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 6.516.800,11 (seis milhões, quinhentos e dezesseis mil, oitocentos reais e onze centavos), em outubro/2024, correspondente a 1/3 do valor médio de mercado do imóvel (R\$ 19.550.400,33), conforme avaliações de fls. 876/880, com as quais concordaram expressamente todos os herdeiros (fls. 940/941), acolhido pela r. decisão de fls. 944/945.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 7.120.532,24 (setembro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

DA ALIENAÇÃO

PRAZO: A alienação judicial por iniciativa particular terá início em 09/09/2026 às 14:00 e encerramento em 04/09/2027 às 14:00 (horário de Brasília), correspondente ao prazo de validade de 360 (trezentos e sessenta) dias do alvará de fls. 1024/1026.

PREÇO MÍNIMO: Valor médio de mercado indicado na avaliação (R\$ 6.516.800,11, atualizado), conforme r. decisões de fls. 944/945 e 1024/1026.

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 alienação, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da aquisição, a ser paga diretamente pelo adquirente, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do adquirente/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da aquisição, 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: Os lances e propostas serão ofertados exclusivamente pela plataforma www.webleiloes.com.br e apresentados nos autos pelo leiloeiro, cabendo à inventariante juntar aos autos a cópia do contrato firmado, comprovando o valor total da negociação, nos termos da r. decisão de fls. 1024/1026.

COPROPRIEDADE: A alienação recairá exclusivamente sobre a parte ideal de 1/3 pertencente ao espólio. Os coproprietários terão preferência na aquisição, em igualdade de condições (art. 1.322 do Código Civil).

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Em caso de cancelamento da alienação após a publicação do edital, por desistência ou acordo, aquele que lhe der causa arcará com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Tratando-se de alienação por iniciativa particular, o presente edital será publicado na plataforma www.webleiloes.com.br, nos termos da r. decisão de fls. 1007.

Mogi das Cruzes, 29 de setembro de 2026.

Tiago Tessler Blecher

Leiloeiro Oficial