2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dácio Giraldi**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VI – Penha de França da Comarca de São Paulo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0111217-26.2006.8.26.0006- Execução de Alimentos

Exequente:

- **ALINE FUMIKO MATSUMOTO UCHIO,** CPF: 352.729.758 - 80;
- **MITIKO MATSUMOTO,** CPF: 022.057.338-77

Executado:

- **AKIO UCHINO,** CPF: 359.204.248-3**;**

Interessados:

- **PAULO YOSHIMASA UHINO,** CPF: 013.667.948-00 **(coproprietário);**
- **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
- **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL.**

1º Leilão

Início em 24/11/2026, às 11:00hs, e término em 26/11/2026, às 11:00hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 980.093,50, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 26/11/2026, às 11:01hs, e término em 16/12/2026, às 11:00hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 735.070,13, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito do coproprietário conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem:

UM TERRENO À RUA JOSÉ FERREIRA CRESPO, ANTIGA AV. B, LOTE 1, QUADRA 18, JARDIM SÃO VICENTE NO DISTRITO - DE SÃO MIGUEL PAULISTA, medindo 10,00m de frente, por 25,00m de frente aos fundos, de ambos os lados, e fundos 10,00m encerrando a área de 247,00m², confinando de um lado com a referida rua "B", com a qual faz esquina, de outro lado e fundos com o referido Vicente Falcão Papa, e o imóvel está na altura do km 23 da estrada Velha de São Paulo-Rio, à direita de quem vai para São Miguel Paulista para Mogi das Cruzes.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 437-441): No referido terreno foi edificado uma casa na parte da frente e nos fundos um sobrado que recebeu o número 162 (atual nº 142) da rua Jose Ferreira Crespo - Jardim São Vicente - bairro de São Miguel Paulista - São Paulo - Capital.

Matrícula n.º 45.676, do 12° Registro de Imóveis da São Paulo/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 303 dos autos, bem como na **AV. 03 e AV. 04** da matrícula.

CONTRIBUINTE n.º: 112.511.0001-4. Em pesquisa realizada em 04 de março de 2026, **não constam** débitos fiscais para o imóvel.

DEPOSITÁRIO: Akio Uchino**,** CPF: 359.204.248-34.

Avaliação: R$ 700.000,00, em agosto de 2020, fl. 437-441.

Débito da ação: R$ 1.763.448,47 em maio 2022, a ser atualizado até a data da arrematação, fl. 475-478.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições,** antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2 Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

À vista Parcelado Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário.**

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento

Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante

Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

· **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

· **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, , diretor(a), conferi.

São Paulo/SP, 4 de março de 2026.

Dr. Dácio Giraldi
Juiz de Direito