

3ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação das partes **SANDRA BELTRÃO BARCELOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 856.067.907-34; **MARCIO MORISHIGUE ARAKAKI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 768.891.228-87; **bem como seus cônjuges, se casados forem; e da promitente vendedora ESPÓLIO DE FUZI ARAKAKI.**

A Dra. Priscilla Midori Maizato, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **SANDRA BELTRÃO BARCELOS** em face de **MARCIO MORISHIGUE ARAKAKI - Processo nº 0002121-42.2021.8.26.0009 (Principal nº 1006552-73.2019.8.26.0009) – Controle nº 1012/2019**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 23/11/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 26/11/2026 às 14:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 26/11/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 17/12/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 11.798 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um terreno situado no 26º subdistrito - Vila Prudente, medindo 6,00 m. de frente para a rua um, 18,40 m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno; 18,50m também da frente aos fundos do lado esquerdo; tendo nos fundos a largura de 6,00 m, com a área de 111,00 m2. **Consta na Av.02 desta matrícula** que no terreno objeto desta foi construída uma casa que recebeu o nº 5-C da rua um. **Consta na Av.03 desta matrícula** que a rua Um do imóvel mencionada nesta matrícula denomina-se atualmente Rua Vitautas Losinskas. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula confronta de ambos os lados com propriedade de Alfredo Lourenço e sua mulher, e nos fundos confronta com propriedade de Emma Nothmann Walgle. **Consta na Av.06 desta matrícula** que a casa nº 5-C da rua Vitautas Losinskas, objeto desta matrícula, atualmente, é lançada pelo nº 362

da referida rua. **Consta no R.07 desta matrícula** o compromisso de compra e venda firmado entra FUZI ARAKAKI (promitente vendedora) e MARCIO MORISHIGUE ARAKAKI e SANDRA BELTRÃO BARCELOS ARAKSKI (promitentes compradores).

Consta às fls.228 dos autos, que a residência é composta por 03 (três) pavimentos, sendo o pavimento térreo composto por garagem, sala, cozinha, dormitórios, sala de jantar, banheiros, lavanderia e quintal, o 1º pavimento contem sala, cozinha, dormitórios, banheiro, lavanderia e o 2º pavimento é composto por área coberta, cômodo e área da churrasqueira, com área construída total de 250,00m2.

Consta às fls.337 dos autos, a certidão de óbito da promitente vendedora FUZI ARAKAKI.

Consta às fls.338 dos autos, o contrato de compra e venda firmado entre FUZI ARAKAKI (promitente vendedora) e MARCIO MORISHIGUE ARAKAKI e SANDRA BELTRÃO BARCELOS ARAKAKI (promitentes compradores).

Penhora no rosto dos autos sobre eventuais créditos no Processo nº 0003012-24.2025.8.26.0009, em tramite na 2ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente/SP.

Contribuinte nº 117.384.0063-7. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 25.226,52 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 624,38 (14/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 797.400,00 (setecentos e noventa e sete mil e quatrocentos reais) para novembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 18 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Priscilla Midori Maizato
Juíza de Direito