

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

A(o) Doutor(a) Luciene de Oliveira Ribeiro, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Jacareí - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, 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 0016211-65.2010.8.26.0292

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Jose Aristogton Koengnikom; Maria Alice de Oliveira Koengnikom

EXECUTADO(s): Alexandre Anan; Irene Anan Kissajikian; Mirian Anan

TERCEIRO(s): Ludmila Paglia Anan; Paulo Anan; Sueli Mizue Anan; Ludmila Paglia Anan; Yorica Ana Yamamoto; Maria Lúcia Solferini Mamede Anan; Kiyoei Yamamoto; Everton Paglia Anan; Leonardo Anan; Kasuo Anan; Rosa Maria Paglia Anan; Espólio de Mitie Anan; Everton Paglia Anan; Marco Antonio Kissajikian

DÉBITO DOS AUTOS: R\$2.030.189,23 (janeiro/2026) - Fls. 1.660/1.670.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: UM SÍTIO, com a área de 6 alqueires (14,52ha) mais ou menos, e as benfeitorias constantes de duas casas, de tijolos, coberta de telhas, barracão e outras de menor monta e plantações de árvores frutíferas de qualidades diversas, situado no bairro do Ipiranga, município de Guararema, desta comarca, com as seguintes divisas e confrontações: começa no espigão onde se acha uma pedra, dividindo com João Franco e Benedicto Nunes, em frente ao caminho do lenheiro, segue por este até outra pedra na beira do pasto do meio do caminho; daí segue passando por uma árvore de jacaré, desce por uma cerca em direção ao ribeirão, segue por este abaixo confrontando com João Barboza de Oliveira, e João Cardoso, sucessores de Avelino Carrilho, Sebastião Franco e com o sítio (Ipiranga até um córrego onde divide com

terras de Gastão Marcelino, anteriormente herdeiros de Innocencio de Melo Franco, segue acima divisando com o mesmo João Cardoso e com Sebastião Marcellino, anteriormente com herdeiros de Innocencio de Melo Franco até uma vertente, daí segue rumo direito a dar num pau de gancho onde está uma pedra no espigão e desta segue pelo mesmo espigão onde começaram as divisas, havendo na divisa com Benedicto Nunes uma cerca de propriedade de Mitsuo Anan e sua mulher Mitsu Anan, tendo a denominação especial de "Sítio Tanan", situado no perímetro rural.

OBSERVAÇÃO: Houve desapropriação judicial feita pelo MUNICÍPIO DE GUARAREMA, de uma área de 20.320,00.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 32.786 - 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: AV.07 Penhora exequenda.

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.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$2.925.000,00 (abril/2025) - Fls. 1.547/1.552.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$3.099.488,15 (agosto/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 24/09/2026 às 14:00 até 28/09/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 28/09/2026 às 14:01 até 21/10/2026 às 14:00 mínimo de **72,22** do valor de 1ª Praça, nos termos do art. 843 do CPC.

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% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante através de depósito judicial, 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: Caso haja atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, §4º, do CPC. Havendo inadimplemento, poderá o exequente requerer a resolução da arrematação ou a execução do valor em face do arrematante (artigo 895, §5º, do CPC.) 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. Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias. Fica desde já registrado, que, em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior a 50% do valor atualizado de avaliação do bem, observando-se, ainda, o disposto no art. 896 do Código de Processo Civil, caso se trate de bem imóvel de incapaz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

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, 10 de agosto de 2026.

Dr. (a) Luciene de Oliveira Ribeiro

Juiz (a) de Direito