

**EDITAL DE LEILÃO DE BEM IMÓVEL**

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP - Foro Regional III - Jabaquara, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [1000894-13.2024.8.26.0003](#) - Execução de Título Extrajudicial - Duplicata.  
**EXEQUENTE:** **SC1 FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** - CNPJ 55.469.182/0001-36.  
**EXECUTADOS:** **ELITE DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA LTDA** - CNPJ 61.072.302/0001-60;  
**SUELI APARECIDA PEREIRA** - CPF 055.483.358-12;  
**ELZA YOSHIDA ROJAS** - CPF 773.261.648-00.  
**INTERESSADOS:** **PAULO DE TARSO MONTOYA ROJAS** - CPF 597.434.258-53 (coproprietário);  
**OTACILIO JOSE PEREIRA** - CPF 210.319.088-20 e **MANOELA ROSA PEREIRA** - CPF 097.358.888-82 (coproprietários);  
**JOAO OROLOGIO MARCHIORI** - CPF 988.566.008-97 e **MARIA MAIZA FERREIRA MARCHIORI** - CPF 119.935.882-72 (coproprietários);  
**PROCESSO Nº 1032669-80.2023.8.26.0003** - 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, São Paulo/SP;  
**PROCESSO Nº 1032663-73.2023.8.26.0003** - 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, São Paulo/SP;  
**PROCESSO Nº 10007769-92.2024.8.26.0554** - 9ª Vara Cível de Santo André/SP;  
**PROCESSO Nº 0015700-84.2009.5.02.0433** - TRT 2ª Reg. - São Paulo/SP - GAEP;P;  
**ALBANO VAZ** - CPF 227.991.098-53 (coproprietário);  
**MERCEDES YOSHIDA** - CPF 056.499.518-53 (coproprietária);  
**ROSEMARIE MACHIKO YOSHIDA FERREIRA** - CPF 040.474.138-01 e **WALTER NESTOR FERREIRA** - CPF 114.233.138-52 (coproprietários);  
**JULIO HIROSHI YOSHIDA** - CPF 033.117.118-07 e **NEUSA CHAGAS YOSHIDA** - CPF 053.308.358-36 (coproprietários);  
**NORBERTO YOSHIDA** - CPF 064.472.788-81 e **DANIELLE DE SOUZA E SILVA MUNHOZ YOSHIDA** - CPF n/c (coproprietários);  
**FUMIKO YOSHIDA** - CPF 053.213.378-10 (coproprietária);  
**LAURINDA HARUKO IOSHIDA ANDRADE** - CPF 713.620.708-82 e **ANTONIO DONIZETE ANDRADE** - CPF 120.529.098-26 (coproprietários);  
**LEONIDES YOSHIDA RISSARDO** - CPF 760.182.538-87 e **ADEBALECY RISSARDO** - CPF 406.358.728-20 (coproprietários);  
**PAULO SERGIO YOSHIDA** - CPF 965.429.858-91 (coproprietário);  
**ROBSON WILSON HERNANDEZ** - CPF 155.883.178-90 (coproprietário);  
**LUIZ WAGNER HERNANDEZ** - CPF 280.031.308-08 (coproprietário);  
**DANILO AUGUSTO IOSHIDA HERNANDEZ** - CPF 318.957.668-85 e **INGRID JAQUELINE OLIVEIRA DE CASTRO** - CPF 022.029.182-99 (coproprietários);  
**MARCO ANTONIO HERNANDEZ** - CPF 142.036.218-60 (coproprietário);  
**JOSE ROBERTO HERNANDEZ** - CPF 120.559.418-36 e **SALETE MATTOS MATUNAGA HERNANDEZ** - CPF 151.233.128-70 (coproprietários);  
**ANA CAROLINA IOSHIDA ARAUJO** - CPF 381.735.328-69 e **GEOVANE PEREIRA ARAUJO** - CPF 365.167.218-23 (coproprietários);  
**GEORGE HIROSHI YOSHIDA** - CPF 107.658.228-14 e **CLAUDIA GRASSETTI DO NASCIMENTO YOSHIDA** - CPF 131.405.648-48 (coproprietários);  
**ALESSANDRO JOSÉ ROBERTO YOSHIDA** - CPF 272.945.988-00 e **AGUIDA RODRIGUES YOSHIDA** - CPF 325.691.318-06 (coproprietários);  
**MARCELO EDUARDO YOSHIDA** - CPF 132.465.738-32. e **MIRELE CASSIA DE ALMEIDA YOSHIDA** - CPF 228.247.938-64 (coproprietários);  
**ERICA YOSHIDA** - CPF 168.419.328-11 (coproprietária);

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ/SP** - CNPJ 46.522.942/0001-30;  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ATIBAIA/SP** - CNPJ 45.279.635/0001-08.

**1º LEILÃO:** início em **29/06/2026**, às **11h00min**, e término em **02/07/2026**, às **11h00min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor de avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** com término em **23/07/2026**, às **11h00min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação.

**LOTE 1 - PARTE IDEAL DE 1/6 (UM SEXTO) DE UM TERRENO** constituído de parte do lote nº. 02, e pelos lotes nºs. 03 e quadra nº. 10, da Vila Príncipe de Gales, medindo 20,00m de frente para Amaral Gurgel, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 37,00m confrontando com o lote 08, prédio nº 65 da Rua Amaral Gurgel, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 10,00m, desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 4,00m confrontando nesses dois seguimentos com o prédio nº. 56 da Rua Pedro Taques, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 47,50m confrontando com o lote 04, Avenida Príncipe de Gales G nºs 354 e 356, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 12,00m confrontando com a Avenida Príncipe de Gales, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância esquerda de 27,50m, desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 10,00m segue confrontando nesses dois seguimentos com parte do lote nº. 02, prédio nº. 342 da Avenida Príncipe de Gales, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 10,00m, desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 18,00m confrontando nesses dois seguimentos com parte do lote nº. 1, prédio nº. 35 da Rua Amaral Gurgel, parte do lote até encontrar novamente o alinhamento predial da Rua Amaral Gurgel onde teve início esta descrição, encerrando uma área de 1.326,50m<sup>2</sup>. Classificado na Prefeitura Municipal de Santo André sob nº. 17.040.073. **AV.01 (02/09/2015) - CONSTRUÇÃO:** foi construído o prédio nº 55 da Rua Amaral Gurgel, com uma área total de 3.137,00m<sup>2</sup>. **MATRÍCULA: 140.735**, do 1º Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

**ÔNUS (LOTE - 1):** a penhora do bem acima descrito encontra-se assentada às fls. 716/717 dos autos e na Av. 13, de 08/07/2025, da respectiva matrícula. **AV.03 (23/01/2024) - EXISTÊNCIA DE AÇÃO:** oriunda do processo nº 1032669-80.2023.8.26.0003, da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, São Paulo/SP, movida por ITAÚ UNIBANCO S/A - CNPJ nº 1032669-80.2023.8.26.0003; **AV.04 (23/01/2024) - EXSTÊNCIA DE AÇÃO:** oriunda do processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003, do Foro Regiona III - Jabaquara, São Paulo/SP, movida por ITAÚ UNIBANCO S/A - CNPJ nº 1032669-80.2023.8.26.0003; **AV.08 (06/11/2024) - EXISTÊNCIA DE AÇÃO:** oriunda do processo nº 1007769-92.2024.8.26.0554, da 9ª Vara Cível de Santo André/SP, movida BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A - CNPJ nº 90.400.888/0001-42; **AV.09 (30/01/2025) - PENHORA:** oriunda do processo nº 1007769-92.2024.8.26.0554, 9ª Vara Cível de Santo André/SP, movida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A - CNPJ nº 90.400.888/0001-42; **AV.11 (03/06/2025) INDISPONIBILIDADE DE BENS:** oriunda do processo de nº 0015700-84.2009.5.02.0433, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP; **AV.12 (03/06/2025) - INDISPONIBILIDADE DE BENS:** oriunda do processo nº 0015700-84.2009.5.02.0433, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP.

**VALOR DE AVALIAÇÃO (LOTE -1):** a integralidade do imóvel foi avaliada em R\$ 11.600.000,00 (onze milhões e seiscentos mil reais), correspondendo a fração ideal de 1/6 à **R\$ 1.933.333,33 (um milhão, novecentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)**.

**LOTE 2 - PARTE IDEAL DE 1/12 DE QUATRO CASAS DE MORADIA E UM PRÉDIO RESIDENCIAL E COMERCIAL**, com frente para a Rua Sebastião de Mauro nº 34, com seu respectivo solo e terreno anexo, tudo situado na Rua Sebastião de Mauro, nas proximidades da Estação de Caetetuba, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia-SP, com a área de 600 ms<sup>2</sup>, mais ou menos, confrontando pela frente com a citada rua; pelo lado direito e pelos fundos, com sucessores de Alfio de Mauro; pelo lado esquerdo com terrenos pertencentes à extinta Estrada de Ferro São Paulo Raylway, por um caminho que vai a

propriedade de Desidério Bracale ou seus sucessores. AV.01 (03/09/1990) - CONSTRUÇÃO: prédio comercial nº 34 da Rua Sebastião de Mauro, com a área de 165,51 ms<sup>2</sup>; Prédio comercial e residencial nº 36 da mesma rua, com a área construída de 141,12 ms<sup>2</sup>; e prédio residencial nº 36- FUNDOS da referida rua, com a área de 37,20 ms<sup>2</sup>., edificações essas todas feitas anteriormente ao ano de 1.966. INSCRIÇÃO CADASTRAL: 0801000101-0051874. MATRÍCULA: 56.056, do CRI de Atibaia/SP.

**ÔNUS (LOTE - 2):** a penhora do bem acima descrito encontra-se assentada às fls. 390/391, dos autos e na Av. 19, de 25/03/2024, da respectiva matrícula. **AV.17 (09/01/2024) - PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO:** oriunda do processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003, da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, São Paulo/SP, movida por ITAÚ UNIBANCO S.A - CNPJ 60.701.190/0001-04; **AV.18 (09/01/2024) - PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO:** oriunda do processo nº 1032669-80.2023.8.26.0003, da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, São Paulo/SP, movida por ITAÚ UNIBANCO S.A - CNPJ 60.701.190/0001-04; **AV.20 (11/06/2024) - PENHORA:** oriunda do processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003, do 1º Ofício Cível do Foro Regional de Jabaquara, São Paulo/SP, movida por ITAÚ UNIBANCO S.A - CNPJ 60.701.190/0001-04; **AV.21 (21/01/2024) - PENHORA:** oriunda do processo nº 1032669-80.2023.8.26.0003, do 1º Ofício Cível do Foro Regional Jabaquara, São Paulo/SP, movida por ITAÚ UNIBANCO S.A - CNPJ 60.701.190/0001-04. **AV.22 (29/05/2025) - INDISPONIBILIDADE:** oriunda do processo 0015700-84.2009.5.02.0433, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo/SP.

**VALOR DE AVALIAÇÃO (LOTE - 2):** a integralidade do imóvel foi avaliada em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) nos autos da Execução nº 1032669-80.2023.8.26.0003, correspondendo a fração ideal de 1/12 à **R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).**

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 4.548.003,90 (quatro milhões quinhentos e quarenta e oito mil e três reais e noventa centavos), em maio de 2026, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil após o encerramento do leilão ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>1</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento; g) atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis na plataforma de leilão nos campos "TERMOS DE USO" e "DÚVIDAS FREQUENTES". O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016<sup>2</sup>, Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça<sup>3</sup>, e demais condições estipuladas neste edital.

**II - ÔNUS:** não há nos autos informação sobre débitos tributários incidentes sobre os imóveis. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

<sup>2</sup> Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link

[https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016\\_res0236\\_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

<sup>3</sup> Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Corregedoria/Comunicados/NormasJudiciais>

fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaiam outros ônus, recursos ou processos.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** eventuais débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU) ou propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores<sup>4</sup>. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

**IV - PAGAMENTO:** O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**V - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

**VI - LICITANTE VENCEDOR:** aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até o trânsito em julgado da decisão que homologar a arrematação. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, a título de multa por inadimplência. Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do Arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em epígrafe.

**VII - DIREITO DE PREFERÊNCIA:** nos termos da decisão judicial proferida às fls. 1.044/1.045, em caso de extinção de condomínio de bem comum ou havendo coproprietários, o direito de preferência deverá ser garantido a todos os condôminos/coproprietários nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, preferindo-se na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos, aquele que tiver na coisa benfeitoria mais valiosa e, não as havendo, o de quinhão maior. Se entre os condôminos houver lance maior, este prevalecerá, nos termos do parágrafo único do mencionado artigo. Em qualquer das hipóteses, ficam as partes cientes, que para exercer o direito de preferência, deverão se cadastrar na plataforma da empresa gestora do leilão eletrônico para oferta dos lances, cuja preferência será analisada ao final do pregão. Se presentes as hipóteses supra, o direito de preferência deverá constar expressamente do edital, sob pena de nulidade.

<sup>4</sup> Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

**VIII - PÓS LEILÃO:** comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

**IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 15 de maio de 2026.

**ERIKA LAIS FERREIRA PORTELA VIEIRA**

Juíza de Direito