

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

1ª Vara Cível – Foro Regional III da Comarca de Jabaquara/SP

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BENS IMÓVEIS para intimação da empresa executada, proprietária e fiel depositária do LOTE 01 **Elite Distribuidora Farmacêutica Ltda – CNPJ nº 61.072.302/0001-60**, por meio de sua representante legal, executada e proprietária do LOTE 03 **Elza Yoshida Rojas – CPF nº 773.261.648-00**, seu cônjuge e coproprietário do LOTE 03 **Paulo de Tarso Montoya Rojas – CPF nº 597.434.258-53**, da executada e proprietária do LOTE 02 **Sueli Aparecida Pereira – CPF nº 055.483.358-12**, seu cônjuge se casada for, dos coproprietários do LOTE 03 **Mercides Yoshida – CPF nº 056.499.518-53**, seu cônjuge se casada for; **Albano Vaz – CPF nº 227.991.098-53**, seu cônjuge se casado for; **Fumiko Yoshida – CPF nº 053.213.378-10**, seu cônjuge se casada for; **Laurinda Haruko Yoshida Andrade – CPF nº 713.620.708-82**, seu cônjuge **Antônio Donizete Andrade – CPF nº 120.529.098-26**; **Leonides Yoshida Rissardo – CPF nº 760.182.538-87**, seu cônjuge **Adebalecy Rissardo – CPF nº 406.358.728-20**; **Paulo Sérgio Yoshida – CPF nº 965.429.858-91**, seu cônjuge se casado for; **Rosemarie Machiko Yoshida Ferreira – CPF nº 040.474.138-01**, seu cônjuge **Walter Nestor Ferreira – CPF nº 114.233.138-52**; **Julio Hiroshi Yoshida – CPF nº 033.117.118-07**, seu cônjuge **Neusa Chagas Yoshida – CPF nº 053.308.358-36**; **Norberto Yoshida – CPF nº 064.472.788-81**, seu cônjuge **Danielle de Souza e Silva Munhoz Yoshida**; **George Hiroshi Yoshida – CPF nº 107.658.228-14**, seu cônjuge **Claudia Grassetti do Nascimento Yoshida – CPF nº 131.405648-48**, **Alessandro José Roberto Yoshida – CPF nº 272.945.988-00**, seu cônjuge **Aguida Rodrigues Yoshida – CPF nº 272.945.988-00**; **Marcelo Eduardo Yoshida – CPF nº 132.465.738-32**, seu cônjuge **Mirele Cássia de Almeida Yoshida – CPF nº 228.247.938-64**; **Erica Yoshida – CPF nº 168.419.328-11**, seu cônjuge se casada for; **Robson Wilson Hernandez – CPF nº 155.883.178-90**, seu cônjuge se casado for; **Luiz Wagner Hernandez – CPF nº 280.031.308-08**, seu cônjuge se casado for; **Danilo Augusto Ioshida Hernandez – CPF nº 318.957.668-85**, seu cônjuge **Ingrid Jaqueline Oliveira de Castro – CPF nº 022.029.182-99**; **Marco Antônio Hernandez – CPF nº 142.036.218-60**, seu cônjuge se casado for; **José Roberto Hernandez – CPF nº 120.559.418-36**, seu cônjuge **Salete Mattos Matunaga Hernandez – CPF nº 151.233.128-70**; **Ana Carolina Ioshida Araújo – CPF nº 381.735.328-69**, seu cônjuge **Geovane Pereira Araújo – CPF nº 365.167.218-23**; dos terceiros interessados **Fazenda Pública do Município de Águas de Santa Bárbara – CNPJ nº 46.634.226/0004-45**, por meio de seu representante legal; **Município da Estância Balneária de Itanhaém – CNPJ nº 46.578.498/0001-75**, por meio de seu representante legal; **SC1 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados – CNPJ nº 55.469.182/0001-36**, por meio de seu representante legal, **AGL BR Holding e Investimento Ltda. – CNPJ nº 60.056.441/0001-37**, por meio de seu administrador **Alison Souza Rocha – CPF nº 473.343.228-35** e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, requerente **Itaú Unibanco S.A.**, processo nº **1032669-80.2023.8.26.0003**.

A Dra. Erika Lais Ferreira Portela Vieira, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível – Foro Regional III da Comarca de Jabaquara/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP e pela NSCGJ, através da BASTON LEILÕES (www.bastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1º Leilão com início no dia 13 de outubro de 2026, às 14:00 horas e término no dia 16 de outubro de 2026, às 14:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 05 de novembro de 2026, às 14:00 horas, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% do valor de avaliação, conforme Decisão de fls. 2140.

DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 01: Um galpão, com área construída de 270,00m², sob um terreno de 376,00m², localizado na Rua Amaral Gurgel, nº 65, Vila Príncipe de Gales, lote 08 da quadra 10, na cidade de Santo André/SP. O bem possui um vão livre central e pátio descoberto frontal para estacionamento/carga/descarga. O galpão é composto por: 01) pavimento térreo (vão principal): possui um espaço retangular, livre de pilares internos, com piso industrial em concreto, marcações amarelas de circulação/produção; pé direito livre; 02) apoio em mezzanino, área de copa/refeitório simples e guarda corpo em alvenaria; 03) sanitários masculino e feminino independentes, piso e paredes em cerâmica, louças convencionais, manutenção pontual pendente de reposição de azulejos em um ambientes e acabamentos de iluminaria; 04) pátio frontal descoberto pavimentado em concreto, com marquise metálica sobre o vão de entrada do galpão, área útil para manobra/estacionamento. Os sistemas construtivos e acabamentos são realizados em: 01) estrutura: alvenaria de blocos aparentes/pintados, contraventamentos/ligações metálicas cobertura; 02) cobertura: estrutura metálica treliçada com forração/isolamento aparente e luminárias pendentes tipo industrial (high-bay); 03) fechamentos e esquadrias: janelas metálicas gradeadas nas laterais e fundos, portão metálico de acesso ao vão principal sob marquise, portas internas de madeira; 04) instalações aparentes: elétrica com eletrodutos metálicos e luminárias pendentes, hidráulica básica dos sanitários/copa, extintores presentes; 05) ventilação/iluminação natural: janelas altas laterais e no fundo, iluminação artificial reforçada por luminárias pendentes. O imóvel classifica-se como “Galpão – Padrão Médio”, conservação regular – C, vida útil da edificação é de 60 anos, com idade aparente estimada de 20 anos. O local de sua localização conta com rede de água, coleta e afastamento de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos, pavimentação asfáltica e sinalização viária, compatíveis com o padrão urbano, além disso possui via com declive suave e boa drenagem aparente, arborização esparsa nas calçadas, iluminação pública regular. Registro anterior nº 52.470. Este bem está matriculado sob o nº 99.740, Livro nº 02 – Registro Geral do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP. PMSA nº 17.040.008.

AValiação – LOTE 01: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de R\$ 1.544.000,00 (um milhão e quinhentos e quarenta e quatro mil reais), conforme Laudo Técnico Pericial de

fls. 1833/1861 dos autos, realizado em 18 de setembro de 2025 e devidamente homologado em Decisão de fls. 1885 de 19 de abril de 2026.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL – LOTE 01: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

- 1) Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, processo nº 1032669-80.2023.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S/A move contra Elite Distribuidora Farmacêutica Ltda e outras, perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-10 da matrícula nº 99.740, Livro nº 02 – Registro Geral do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP.
- 2) Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S/A move contra Elite Distribuidora Farmacêutica Ltda. e outras, perante a 1ª Vara do Foro Regional III da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-11 da matrícula nº 99.740, Livro nº 02 – Registro Geral do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP.
- 3) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução Civil, processo nº 1000894-13.2024.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S/A move contra Elite Distribuidora Farmacêutica Ltda. e outras, perante a 3ª Vara do Foro Regional da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-12 da matrícula nº 99.740, Livro nº 02 – Registro Geral do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP.
- 4) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução Civil, processo nº 10326698020238260003, em que Itaú Unibanco S/A move contra Elite Distribuidora Farmacêutica Ltda. e outras, perante a 1ª Vara do Foro Regional da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-13 da matrícula nº 99.740, Livro nº 02 – Registro Geral do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP.
- 5) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução Civil, processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S/A move contra Elite Distribuidora Farmacêutica Ltda. e outras, perante a 1ª Vara do Foro Regional da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-14 da matrícula nº 99.740, Livro nº 02 – Registro Geral do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP.
- 6) Indisponibilidade de bens, extraída dos autos do processo nº 00157008420095020433, perante o Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, conforme AV-15 da matrícula nº 99.740, Livro nº 02 – Registro Geral do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP.

DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 02: Lote de terreno, com área total de 600m², localizado sob o lote 14 da quadra DX – gleba 1 do loteamento denominado **Thermas de Santa Bárbara**, no município de **Águas de Santa Bárbara/SP**. **Título aquisitivo nº 6.600. Este bem está matriculado sob o nº 11.012, Livro nº 02 – Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cerqueira César/SP. Cadastro municipal nº 01.06.102.0270.001; CNM nº 121095.2.0011012-03.**

AVALIAÇÃO – LOTE 02: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 156.390,00 (cento e cinquenta e seis mil e trezentos e noventa reais)**, conforme Laudo de Avaliação de

Fls. 1706-1710, de 21 de março de 2025 e devidamente homologado em Decisão de fls. 1742/1743, de 18 de fevereiro de 2026.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL – LOTE 02: sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

- 1) Ação de execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, extraída dos autos do processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S.A move contra Sueli Aparecida Pereira e outros, perante a 1º Vara Cível do Foro Regional III da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-4 da matrícula nº 11.012, Livro nº 02 – Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cerqueira César/SP;
- 2) Ação de execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, extraída dos autos do processo nº 1032669-80.2023.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S.A move contra Sueli Aparecida Pereira e outros, perante a 1º Vara Cível do Foro Regional III da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-6 da matrícula nº 11.012, Livro nº 02 – Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cerqueira César/SP;
- 3) Penhora, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1000894-13.2024.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S.A move contra Sueli Aparecida Pereira, perante o 3º Ofício Cível do Foro Regional da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-7 da matrícula nº 11.012, Livro nº 02 – Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cerqueira César/SP;
- 4) Penhora, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S.A move contra Sueli Aparecida Pereira e outros, perante o 1º Ofício Cível do Foro Regional da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-8 da matrícula nº 11.012, Livro nº 02 – Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cerqueira César/SP;
- 5) Penhora, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1032669-80.2023.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S.A move contra Sueli Aparecida Pereira, perante o 1º Ofício Cível do Foro Regional da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-9 da matrícula nº 11.012, Livro nº 02 – Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cerqueira César/SP;
- 6) Indisponibilidade, extraída dos autos do processo nº 0015700-84.2009.5.02.0433 perante o Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, conforme AV-10 da matrícula nº 11.012, Livro nº 02 – Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cerqueira César/SP;

DESCRIÇÃO DO BEM – LOTE 03: Imóvel urbano, com área construída de 368,54m², sob uma área total de terreno de 600m², localizado na Rua Sebastião de Mauro, nº 34, bairro Caetetuba, zona UAD (Macrozona Urbana Adensada), na cidade de Atibaia/SP. O imóvel é composto por um prédio comercial nº 34 da Rua Sebastião de Mauro, com área de 165,51 m²; Prédio comercial e residencial nº 36 da mesma rua, com área de 141,12 m²; e prédio

residencial nº 36 - fundos da referida rua, com área de 37,20 m². As edificações de modo geral, do tipo casa, padrão econômico, com 95 anos, necessitando de reparos importantes. Título aquisitivo nº 13.510. Este bem está matriculado sob o nº 56.056, Livro nº 02 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP. Inscrição cadastral nº 0801000101-0051874.

AVALIAÇÃO – LOTE 03: a avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação de fls. 1117/1170, realizado em 04 de abril de 2025 e devidamente homologado em Decisão de fls. 1742/1743, de 18 de fevereiro de 2026.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL – LOTE 03: sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

- 1) Ação de execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, extraída dos autos do processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S.A move contra Sueli Aparecida Pereira e outros, perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-17 da matrícula nº 56.056, Livro nº 02 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP;
- 2) Ação de execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, extraída dos autos do processo nº 1032669-80.2023.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S.A move contra Sueli Aparecida Pereira e outros, perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-18 da matrícula nº 56.056, Livro nº 02 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP;
- 3) Penhora, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1000894-13.2024.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S.A move contra Elite Distribuidora Farmacêutica LTDA e outras, perante o 3º Ofício Cível do Foro Regional da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-19 da matrícula nº 56.056, Livro nº 02 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP;
- 4) Penhora, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S.A move contra Elite Distribuidora Farmacêutica LTDA e outros, perante o 1º Ofício Cível do Foro Regional da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-20 da matrícula nº 56.056, Livro nº 02 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP;
- 5) Penhora, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1032669-80.2023.8.26.0003, em que Itaú Unibanco S.A move contra Elite Distribuidora Farmacêutica LTDA e outras, perante o 1º Ofício Cível do Foro Regional da Comarca de Jabaquara/SP, conforme AV-21 da matrícula nº 56.056, Livro nº 02 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP;
- 6) Indisponibilidade, extraída dos autos do processo nº 0015700-84.2009.5.02.0433 perante o Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo/SP, conforme AV-22 da matrícula nº 56.056, Livro nº 02 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP;

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS: o valor total dos bens imóveis a serem leiloados é de **R\$ 2.600.390,00 (dois milhões, seiscentos mil e trezentos e noventa reais)**, conforme os Laudos de Avaliações.

VALOR DA DÍVIDA: O valor da dívida no referido processo é de **R\$ 6.627.465,11 (seis milhões, seiscentos e vinte e sete mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e onze centavos)**, conforme Demonstrativo de Débito de fls. 2161, atualizada até 27 de maio de 2026.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1) Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, e poderá encontra-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (art. 9º. do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 2) o pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, pelo período lá consignado. O edital indicará local, hora e dia de sua realização (art. 260 da NSCGJ).
- 3) não havendo lance superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao do início do primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 4) **em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor de avaliação, conforme Decisão de Fls. 2140-2141.**
- 5) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009 c/c art. 263 da NSCGJ);
- 6) caberá ao leiloeiro público, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica, a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances (art. 254 da NSCGJ). Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do Leiloeiro Público, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 7) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 8) a comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á pago diretamente, à vista, pelo arrematante (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 9) com a aceitação do lance, o Leiloeiro Público fará a emissão e o encaminhamento das guias de depósitos judiciais para o e-mail cadastrado pelo arrematante, para posterior juntada no processo com os devidos comprovantes (art. 267 da NSCGJ);
- 10) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009).

11) o auto de arrematação será lavrado de imediato e assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 269 da NSCGJ);

12) não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil (art. 270 da NSCGJ);

13) 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 3 (três) 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). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor;

14) eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);

15) o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do Leiloeiro Público, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).

16) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;

17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is);

18) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas;

19) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1º do Código de Processo Civil;

20) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”.

22) 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 1322 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, conforme Decisão de fls. 2140-2141.

LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, Sr. Mouzar Baston Filho, devidamente cadastrado na JUCESP nº 821.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro Público.

PAGAMENTO PARCELADO:

- 1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, conforme Art. 895 do CPC.
- 2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil**.
- 3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil**.

OBSERVAÇÕES:

- 1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
- 2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
- 3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas.

ADJUDICAÇÃO: A partir do encaminhamento do Edital para publicação, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro Público. **REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se a(o) executada(o), após o encaminhamento do edital para publicação, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação. **DO ACORDO:** A partir do encaminhamento do Edital para publicação, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a 1ª Vara Cível – Foro Regional III da Comarca de Jabaquara/SP, sito a Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana, na cidade de São Paulo/SP - CEP 04119-062, E-mail: jabaquaralcv@tjsp.jus.br ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca/SP, ou ainda, pelo e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br.

Fica a empresa executada, proprietária e fiel depositária do LOTE 01, por meio de sua representante legal, executada e proprietária do LOTE 03, seu cônjuge e coproprietário do LOTE 03, a executada e proprietária do LOTE 02, seu cônjuge se casada for, os coproprietários do LOTE 03 e seus respectivos cônjuges, se casados forem, os terceiros interessados, por meio de seus representantes legais, e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Jabaquara/SP, 11 de setembro de 2026.

ERIKA LAIS FERREIRA PORTELA VIEIRA
JUÍZA DE DIREITO