

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca da Capital/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

- PROCESSO:** 1032663-73.2023.8.26.0003 – Execução de título extrajudicial.
- EXEQUENTE:** Itaú Unibanco S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04, na pessoa de seu representante legal
- EXECUTADO:** Elite Distribuidora Farmacêutica Ltda., CNPJ nº 61.072.302/0001-60, na pessoa de seu representante legal; Elza Yoshida Rojas, CPF nº 773.261.648-00; Sueli Aparecida Pereira, CPF nº 055.483.358-12
- INTERESSADOS:** Prefeitura Municipal de Santo André, CNPJ nº 46.522.942/0001-30, na pessoa de seu representante legal; Ocupante do imóvel; Natalia Yoshida Rojas, CPF nº 312.908.838-58; Paulo de Tarso Montoya Rojas, CPF nº 597.434.258-53 (cônjuge Elza Yoshida Rojas); André Fernando Altoe, CPF nº 291.513.678-58; André Yoshida Rojas, CPF nº 277.762.888-29; Renata Yoshida Rojas, CPF nº 218.559.828-70; Autos nº 1000894-13.2024.8.26.0003, da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca da Capital/SP; Autos nº 1032669-80.2023.8.26.0003, da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca da Capital/SP; Autos nº 0015700-84.2009.5.02.0433, da 3ª Vara do Trabalho de Santo André/SP.
- 1º LEILÃO:** início em 19/11/2026, às 10h00min, e término em 24/11/2026, às 10h00min;
- LANCE INICIAL:** 100% (cem por cento) do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO:** início em 24/11/2026, às 10h01min, e término em 15/12/2026, às 10h00min;
- LANCE MÍNIMO:** 80% (oitenta por cento) do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 21, LOCALIZADO NO 2º ANDAR DO EDIFÍCIO PLÊIADES, SITUADO NA RUA JOÃO RIBEIRO, Nº 466, BAIRRO UTINGA, NESTA CIDADE, contendo sala com varanda, 01 (um) dormitório, banheiro social, cozinha e área de serviço. Possui a área privativa de 50,6000m²; área privativa acessória de 11,0000m², correspondente à vaga de garagem simples sob nº 41 do 2º subsolo; área comum de divisão proporcional de 25,5293m²; perfazendo uma área total construída de 87,1293m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0231278 ou 2,31278%. Postando-se o observador na Rua João Ribeiro e olhando de frente para o empreendimento, dita unidade está localizada na frente e do lado direito e confronta pela frente com área do condomínio(recuo do edifício em relação à mencionada via pública); pelo lado direito com área do condomínio(recuo do edifício em relação ao lote nº 03, prédio nº 368 da Rua Conselheiro Justino e com os prédios nºs 354 e 344 da Rua Conselheiro Justino); pelo lado esquerdo com o apartamento nº 22 e com área do condomínio; e pelos fundos com o hall de circulação, com os medidores de gás, com a caixa da escadaria e com área do condomínio. O Edifício Pleiades está assentado em terreno situado à Rua João Ribeiro, constituído pelos lotes nºs 04 e 05 da quadra nº 18, no Bairro Utinga, com a área de 800,00m² e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 106.629, deste Registro. INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 01.068.215. MATRÍCULA: 143.971, do 1º CRI de São Paulo/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua João Ribeiro, 466, ap. 21, Utinga, Santo André/SP, CEP 09070-250. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), em julho de 2025, que, atualizado, corresponde à R\$ 449.096,93 (quatrocentos e quarenta e nove mil e noventa e seis reais e noventa e três centavos), para setembro de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 2.203.529,63, em novembro de 2024 (evento 183), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação 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 ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - ÔNUS: Consta no R.01 que PAULO DE TARSO MONTOYA ROJAS E ELZA YOSHIDA ROJAS são os proprietários do imóvel. Consta na Av. 03, Existência da Ação de Execução em favor de ITAU UNIBANCO S.A, Processo nº 1032669-80.2023.8.26.0003, da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca da Capital/SP. Consta na Av. 04, Existência da presente Ação de Execução. Consta na Av.05, divórcio dos proprietários. Consta no R. 06, Doação para os filhos NATALIA YOSHIDA ROJAS ALTOE casada com ANDRÉ FERNANDO ALTOE, ANDRÉ YOSHIDA ROJAS E RENATA YOSHIDA ROJAS. Consta na Av. 07, Ineficácia da doação registrada sob o nº 06, no que tange à metade ideal (50%) pertencente à Executada Elza Yoshida, tendo em vista o reconhecimento da ocorrência de fraude à execução. Consta na Av. 08, Penhora Exequenda (metade ideal). Consta na Av. 09, Indisponibilidade de bens de ELZA YOSHIDA ROJAS, no processo nº 0015700-84.2009.5.02.0433, da 3ª Vara do Trabalho de Santo André/SP. Conforme r. decisão de evento 161, o processo nº 1000894-13.2024.8.26.0003 também tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca da Capital/SP, tendo as mesmas partes e tendo sido penhorados os mesmos imóveis. **DÉBITO DE IPTU:** sem débitos pendentes até setembro de 2026; **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** sem informações nos autos.

III – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA RESERVA DA MEAÇÃO: Em caso de alienação de bem indivisível, recairá sobre o valor da alienação do bem a quota-parte do coproprietário ou cônjuge que não sejam executados na demanda, sendo tal quota-parte somada ao valor final (com aplicação do deságio) pertencente ao Executado, conforme art. 843, caput e § 2º do CPC. Além disso, de acordo com § 1º do mesmo art. 843 do CPC, o coproprietário e o cônjuge, ambos não executados, poderão exercer a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Conforme a r. decisão de evento 317, “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. 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”.

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

IV - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC², configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. 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 as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do art. 500, § 3º, do CC³. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁴ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

V - 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 (art. 895, §1º, do CPC): 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 INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), 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.

VI - 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 boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remissão após a publicação do edital, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

VII - 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/entrada e comissão do Leiloeiro, tal 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

² Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, 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.

³ Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

⁴ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. 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.

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 – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

X - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes 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 em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil ("CPC"), Código Penal ("CP"), Código Tributário Nacional ("CTN"), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ 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, 30 de setembro de 2026.

DRA. ERIKA LAIS FERREIRA PORTELA VIEIRA
Juíza de Direito