

9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 1047347-50.2016.8.26.0002

Autor: Banco do Brasil S.A., CNPJ 00.000.000/0001-91

Réus: Drika Confecções Ltda, CNPJ 65.832.529/0001-17; Katja Uszkurat, CPF 104.790.818-24; Claudia Maria Pecora, CPF 129.652.478-74

Terceiros/interessados: Claudio Kunito Inoue, CPF 037.747.998-57; Prefeitura Municipal de Santos; Cleide Pécora, CPF 042.969.318; Julieta Marques Pécora, CPF 026.296.588-90; Célia Regina Pécora, RG 8.508.331; Valéria Cristina Pécora Mahfuz, CPF 213.459.138-26; Patrícia Helena Pécora, RG 9.434.543; Flávia Elisa Pécora, RG 9.434.565

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 14/09/2026 às 16h e encerramento em 17/09/2026 às 16h

2º pregão: início em 17/09/2026 às 16h e encerramento em 13/10/2026 às 16h

Bem leiloado:

Fração ideal correspondente a 1/20 pertencente à ré/executada Cláudia Maria Pecora sobre o seguinte imóvel: O apartamento nº 21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Pérola do Embaré, situado na Rua General Rondon, nº 33, correspondendo-lhe uma parte ideal no terreno equivalente a 1,836% ou seja 13,55m², na área construída de 66,38m², mais a área correspondente às coisas indivisíveis de propriedade e uso comum, equivalente a 1,836% ou seja 20,38m², perfazendo a área total vendável de 86,76m², contendo vestíbulo, sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e terraço com tanque e confrontando com hall, escadaria, apartamento 22, área interna, recuos lateral, e da frente do prédio. Contribuinte 78.050.015.007. Matrícula 2.056 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 922-952 dos autos (datado de 30/08/2025), o apartamento possui sala de estar/jantar, cozinha, 2 quartos, banheiro, lavanderia e 1 vaga de garagem; prédio com elevador, a poucos metros da praia, o local também é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local, apresenta como principal via de acesso a Avenida Bartolomeu de Gusmão.

Endereço: Rua General Rondon, 33, apartamento 21, Edifício Perola do Embaré, Aparecida, Santos/SP, CEP 11030-570.

Avaliação da totalidade do imóvel: R\$ 321.442,00 (agosto/2025).

Avaliação da fração de 1/20 objeto do leilão: R\$ 16.072,10 (agosto/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende

o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- Av.5: indisponibilidade oriunda do processo nº 1001256-27.2016.5.02.0710, movido por Michele da Silva Rodrigues, perante a 10ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP -Zona Sul;
- Av.6: indisponibilidade oriunda do processo nº 1001426-72.2016.5.02.0718, movido por Vanessa C. Teixeira Barcellos, perante a 18ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP -Zona Sul;
- Av.7: Av.6: indisponibilidade oriunda do processo nº 1001391-21.2016.5.02.0716, movido por Jair Avelino de Andrade, perante a 16ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP - Zona Sul;
- Av.8: penhora da parte ideal de 5% do imóvel, pertencente a Claudia Maria Pecora, oriunda do processo nº 0038337-91.2019.8.26.0002, movido por Banco do Brasil em face de Drika Confecções Ltda. e outra, perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.9: indisponibilidade oriunda do processo nº 1000529-53.2016.5.02.0715, movido por Marineuza Rosa dos Santos Cavalcante, perante a 15ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP - Zona Sul;
- Av.10: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 09/04/2026 perante o site da Prefeitura de Santos, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 78.050.015.007: R\$ 3.606,76 (dívida ativa) e R\$ 1.508,10 (IPTU 2026);

c) de acordo com informação obtida em 29/04/2026 perante a administradora do condomínio (Gobatti Condomínios), não consta débito condominial pertinente ao imóvel objeto do leilão;

d) a fls. 890 dos autos consta penhora no rosto dos autos oriunda do processo nº 1001486-72.2016.5.02.0709, movido por Claudio Kunito Inoue em face de Drika Confecções Ltda. e outros, perante a 9ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul, para garantia no valor de R\$ 69.993,05 (01/06/2018);

e) a fls. 998 dos autos consta penhora no rosto dos autos oriunda do processo nº 1001256-27.2016.5.02.0710, movido por Michele da Silva Rodrigues em face de Drika Confecções Ltda. e outros, perante a 10ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul, para garantia no valor de R\$ 70.290,42 (23/10/2025);

f) pendente de julgamento o recurso de agravo de instrumento nº 2161588-74.2026.8.26.0000 perante a 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça/SP.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, 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.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

“(...) XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Paulo, 28 de julho de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Adilson Araki Ribeiro
Juiz de Direito