

1ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 1011313-34.2020.8.26.0003

Autor: Condomínio Edifício Vista Verde, CNPJ 57.748.121/0001-33

Réus: Masayuki Itaya, RNE W488051-I, CPF 664.543.288-72; Sanae Tazari Itaya, RG 27.927.738-6, CPF 031.149.178-28

Terceiros/interessados: Debora Bussolan Leme, RG 42946426 SSP/SP, CPF 321.070.708-14; Carmem Maria Ricardo Mendes, RG 11893682-7 SSP/SP, CPF 113.206.798-70; Rodolpho Cordeiro dos Santos, RG 42652045-26 SSP/SP, CPF 428.658.438-07

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 31/08/2026 às 16h e encerramento em 03/09/2026 às 16h

2º pregão: início em 03/09/2026 às 16h e encerramento em 25/09/2026 às 16h

Bem leiloado:

O apartamento duplex nº 131, localizado no 13º andar e cobertura do Edifício Vista Verde, situado na Rua dos Democratas nº 691, no 42º subdistrito Jabaquara, contendo a área útil de 323,1250m² e área comum de 109,8060m², perfazendo a área total construída de 432,9310m², com uma fração ideal no terreno condominial de 5,7459%. A este apartamento corresponde duas vagas na garagem coletiva, em locais indeterminados, para estacionamento de dois veículos de passeio, contendo, cada uma, a área útil de 10,80m² e área de circulação comum de 12,00m², perfazendo a área total construída de 22,80m², com uma fração ideal no terreno condominial de 0,17965%. O referido edifício acha-se construído em terreno perfeitamente caracterizado na matrícula nº 86.442, deste cartório, contribuinte nº 04717604318. Matrícula 99.097 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Observações: o condomínio possui portaria com segurança, salão de festas, piscina, academia e brinquedoteca; o apartamento em questão está assim caracterizado: andar inferior: 01 sala jantar, sala estar, 01 lavabo, 04 quartos, sendo 01 suíte, 03 dormitórios, 01 banheiro social, cozinha, área serviço e dependências de empregada; andar superior: 01 salão de TV, 01 banheiro, terraço.

Endereço: Rua dos Democratas, 691, apartamento 131, Vila Monte Alegre, São Paulo/SP, CEP 04305-000.

Avaliação: R\$ 1.594.215,91 (janeiro/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática de correção monetária do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado pelos réus/executados.

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.04: penhora oriunda do processo nº 0104396-23-2008.8.26.0010, movido por Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados em Farmácia Biofórmula Importação e Exportação Ltda. e outros perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.05: indisponibilidade oriunda do processo nº 0007769-04.2009.8.26.0565, movido por Fazenda Nacional em face de Farmácia Droga Ética Ltda perante a Vara de Execuções Fiscais da Comarca de São Caetano do Sul/SP;
- Av.06: indisponibilidade oriunda do processo nº 0184200-44.2007.5.02.0026, movido por Marcilene dos Santos Leandro em face de Farmácia Biofórmula Importação e Exportação Ltda. perante a 26ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.07: indisponibilidade oriunda do processo nº 0120700-05.2009.5.02.0003, movido por Luciana Macedo Vieira em face de Farmácia Bio-Sais Ltda. ME e outros perante a 3ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.08: penhora oriunda dos presentes autos;
- Av.09: indisponibilidade oriunda do processo nº 1000623-75.2021.5.02.0084, movido por Marieni Reis da Silva Freitas em face de HR Pharma Prestadora de Serviços Ltda. e outros perante a 84ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.10: indisponibilidade oriunda do processo nº 1001952-67.2016.5.02.0062, movido por Jessica Neris Tavares em face de Farmácia Bioformula Importação e Exportação Ltda. e outros perante a 62ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.11: penhora oriunda do processo nº 1028371-79.2022.8.26.0003, movido por Condomínio Edifício Vista Verde em face de Masayuki Itaya e outro perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.12: indisponibilidade oriunda do processo nº 0049900-80.2009.5.02.0316, movido por Marcia Fernanda Teixeira Montanheiro em face de Farmácia Biopharmaco Ltda. e outros perante a 6ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP

b) de acordo com informação obtida em 22/07/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos de IPTU pertinentes ao imóvel cadastrado sob nº 047.176.0431-8:

- exercício 2026: R\$ 18.372,95

- dívida ativa: R\$ 348.151,67

c) débito condominial (julho/2026):

- objeto dos presentes autos: R\$ 139.067,91

- objeto do processo nº 1028371-79.2022.8.26.0003 (3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara – Comarca de São Paulo/SP): R\$ 220.309,88

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 exhibir 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):

“(...) V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexistente tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária. Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a subrogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.(...)”

XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN.(...)”

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 a decisão a fls. 542 dos autos: *“(...) Consigna-se que o devedor ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, co-proprietários têm preferência na aquisição dos bens, em igualdade de condições e desde que depositem integral valor do preço alcançado. (...)”*.

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 remissão após a*

realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

De acordo com a decisão a fls. 801 dos autos: “Consigna-se que o devedor ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, co-proprietários têm preferência na aquisição dos bens, em igualdade de condições e desde que depositem integral valor do preço alcançado.”

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, 22 de julho de 2026.

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

Daniel D’Emidio Martins

Juiz de Direito