

3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 1000778-77.2019.8.26.0004

Autor: Condomínio Maxhaus Vila Leopoldina, CNPJ 17.325.506/0001-73

Réus: Darci Yashiharu Kubo, RG 8.526.893-8-SSP/SP, CPF 002.916.218-13; Luzia Setsuko Kubo, RG 10.776.562-7-SSP/SP, CPF 930.938.618-53

Terceiro/interessado: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04

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 18/08/2026 às 16h e encerramento em 21/08/2026 às 16h

2º pregão: início em 21/08/2026 às 16h e encerramento em 15/09/2026 às 16h

Bem leiloado:

Direitos que os réus/executados possuem sobre o seguinte imóvel: apartamento nº 112, localizado no 11º pavimento do Bloco E do Condomínio Maxhaus VLE, à Avenida Mofarrej, nº 1.500, no 14º Subdistrito, Lapa, com a área privativa de 69,000m², área comum de 41,170m² (19,369m² coberta + 21,801m² descoberta), já incluída a área correspondente a 1 vaga indeterminada na garagem localizada no subsolo, e área total de 110,170m², sendo 88,369m² de área total edificada, cabendo-lhe a fração ideal de 0,003020 no terreno descrito na matrícula nº 9.330, na qual sob nº 31 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 11.615 no Livro 3. Matrícula 131.258 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte: 097.009.0255-2.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 621/638 dos autos (datado de 10/06/2025):

“(…) O Condomínio MAXHAUS VLE é composto por 3 torres de apartamentos. Foi construído em 2012. A torres possuem térreo comum ocupado ela entrada e estacionamento, mezanino com áreas comuns e 26 pavimentos de apartamentos. Não existe subsolo. Os pavimentos tipo têm 4 unidades por andar. As torres são servidas por 2 elevadores. O condomínio possui no térreo, guarita para controle de acesso e câmeras do circuito interno de tv, piscina, bicicletário, lavanderia comum, parquinho, sala de ginástica,

espaço coworking, loja de conveniência, salão de festas / espaço gourmet.(...) Trata-se de um apartamento localizado no 11.º andar da torre E, composto por: sala de jantar / estar, cozinha conjugada / lavanderia, 2 dormitórios e banheiro. A área privativa do apartamento é de 69,00 m², área comum de 41,17 m² (inclui vaga), área real total 110,17 m² (...)”.

Endereço: Av. Mofarrej, 1500, apartamento 112, Bloco E, Vila Leopoldina, São Paulo/SP, CEP 05311-000.

Avaliação: R\$ 647.500,00 (junho/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 **70% (setenta 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:

- R.5: alienação fiduciária em favor de Itaú Unibanco S/A;

- Av.6: indisponibilidade dos bens de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000713-02.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.7: indisponibilidade dos bens de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000713-02.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.8: indisponibilidade dos bens de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000285-20.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.9: indisponibilidade dos bens de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000757-21.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.10: indisponibilidade dos bens de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000731-23.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.11: indisponibilidade dos bens de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000289-57.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.12: indisponibilidade dos bens de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000319-92.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.13: indisponibilidade dos bens de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000727-83.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.14: indisponibilidade dos bens de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000052-23.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.15: indisponibilidade dos bens de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1001459-20.2018.5.02.0386, por determinação da 6ª Vara do Trabalho de Osasco/SP;
- Av.16: indisponibilidade dos bens de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1001273-12.2018.5.02.0381, por determinação da 1ª Vara do Trabalho de Osasco/SP;

- Av.17: penhora oriundo processo nº 1000285-20.2018.5.02.0242, movido por Thais Consuelo Lima Pereira em face de Darci Yashiharu Kubo e Laboratório Lambert de Patologia Clínica Ltda., perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.18: indisponibilidade dos bens de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1001555-38.2018.5.02.0385, por determinação da 5ª Vara do Trabalho de Osasco/SP;
- Av.19: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000207-26.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.20: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000423-84.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.21: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000402-67.2018.5.02.0385, por determinação da 5ª Vara do Trabalho de Osasco/SP;
- Av.22: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1001012-76.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.23: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000785-45.2018.5.02.0385, por determinação da 5ª Vara do Trabalho de Osasco/SP;
- Av.24: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1001355-91.2019.5.02.0386, por determinação da 6ª Vara do Trabalho de Osasco/SP;
- Av.25: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1001477-44.2018.5.02.0385, por determinação da 5ª Vara do Trabalho de Osasco/SP;
- Av.26: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000719-48.2014.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
- Av.27: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000726-98.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.28: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1001072-15.2019.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
 - Av.29: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000769-06.2018.5.02.0381, por determinação da 1ª Vara do Trabalho de Osasco/SP;
 - Av.30: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1000472-96.2018.5.02.0381, por determinação da 1ª Vara do Trabalho de Osasco/SP;
 - Av.31: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1001605-08.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
 - Av.32: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1001011-91.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
 - Av.34: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1001372-11.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
 - Av.35: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1001013-61.2018.5.02.0242, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;
 - Av.36: penhora oriunda dos presentes autos;
 - Av.37: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, decretada nos autos do processo nº 1001125-89.2018.5.02.0384, por determinação da 4ª Vara do Trabalho de Osasco/SP;
 - Av.39: indisponibilidade dos bens e direitos de Darci Yashiharu Kubo, comunicada nos autos do processo nº 1001477-44.2018.5.02.0385, por determinação da 5ª Vara do Trabalho de Osasco/SP;
 - Av.40: penhora oriunda do processo nº 1000986-15.2019.5.02.0381, movido por Daiane Trindade de Freitas em face de Laboratório Lambert de Patologia Clínica Ltda., Município de Osasco, Instituto Social Saúde Resgate a Vida e Darci Yashiharu Kubo, perante a 1ª Vara do Trabalho de Osasco/SP.
- b) de acordo com informação obtida em 08/07/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob nº 097.009.0255-2: IPTU/2026: R\$ 1.001,29; dívida ativa: R\$ 2.712,96;

c) débito condominial exequendo atualizado até fevereiro/2026: R\$ 59.091,67.

d) de acordo com decisão a fls. 657 dos autos: “(...) Fls. 651/656: Anote-se a penhora no rosto destes autos em virtude da decisão proferida no processo nº 1000608-28.2018.5.02.0241 em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Cotia, no valor total bruto de R\$ 22.000,00 atualizado até 17.11.2022 (...)”.

e) de acordo com informação prestada pelo Banco Itaú constante do evento 510 (datada de 04/05/2026): “(..) Vimos informar que, foi localizado o contrato nº 101-24653503 em nome de Darcy Yashiharu Kubo, CPF: 002.916.218 - 13, referente ao imóvel de matrícula nº 131.258, tendo como valor total a pagar aproximadamente R\$ 220.056,39 (...)”.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar os depósitos judiciais – em guias separadas – do lance e da comissão da leiloeira, 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 decisão a fls. 662/663 dos autos: “(...) Os débitos de IPTU anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN.(...) Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente (...)”.

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 remissão 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, 08 de julho de 2026.

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

Adriana Genin Fiore Basso
Juíza de Direito