

1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DA CAPITAL DO
ESTADO DE SÃO PAULO

A Exma. Sra. Dra. **ERIKALAIS FERREIRA PORTELA VIEIRA**, Juíza de Direito da **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo N. 1000894-13.2024.8.26.0003 - Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: SC1 FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS - CNPJ 55.469.182/0001-36, por seu representante legal.

EXECUTADOS: ELITE DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA LTDA - CNPJ 61.072.302/0001-60 por seu representante legal e demais coobrigados SUELI APARECIDA PEREIRA - CPF 055.483.358-12; ELZA YOSHIDA ROJAS - CPF 773.261.648-00.

INTERESSADOS:

- ✓ **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ/SP - CNPJ 46.522.942/0001-30;**
- ✓ **Processo nº 1032669-80.2023.8.26.0003, da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, São Paulo/SP,**
- ✓ **Processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003, do Foro Regional III - Jabaquara, São Paulo/SP, processo nº 1007769-92.2024.8.26.0554, da 9ª Vara Cível de Santo André/SP,**
- ✓ **Processo de nº 0015700-84.2009.5.02.0433, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP;**
- ✓ **Processo nº 0015700-84.2009.5.02.0433, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP.**
- ✓ **PAULO DE TARSO MONTOYA ROJAS - CPF 597.434.258-53 (coproprietário);**
- ✓ **OTACILIO JOSE PEREIRA - CPF 210.319.088-20 e MANOELA ROSA PEREIRA – CPF 097.358.888-82 (coproprietários);**
- ✓ **JOAO OROLOGIO MARCHIORI - CPF 988.566.008-97 e MARIA MAIZA FERREIRA MARCHIORI - CPF 119.935.882-72 (coproprietários);**

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia **09/11/2026 às 15h10** e encerrará no dia **12/11/2026 às 15h10**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 2.003.887,15 (dois milhões, três mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quinze centavos) para setembro de 2026, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **12/11/2026 às 15h10** e se encerrará no dia **09/12/2026 às 15h10** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.202.332,29 (um milhão, duzentos e dois mil, trezentos e trinta e dois reais e vinte e nove centavos), que corresponde **60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: PARTE IDEAL DE 1/6 (UM SEXTO) DA MATRÍCULA: 140.735, do 1º Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP. AV.01 (02/09/2015) - CONSTRUÇÃO: foi construído o prédio nº 55 da Rua Amaral Gurgel, com uma área total de 3.137,00m² - UM TERRENO constituído de parte do lote nº. 02, e pelos lotes nºs. 03 e quadra nº. 10, da Vila Príncipe de Gales, medindo 20,00m de frente para Amaral Gurgel, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 37,00m confrontando com o lote 08, prédio nº 65 da Rua Amaral Gurgel, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 10,00m, desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 4,00m confrontando nesses dois seguimentos com o prédio o prédio nº. 56 da Rua Pedro Taques, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 47,50m confrontando com o lote 04, Avenida Príncipe ncipe de de Gales G nºs 354 e 356, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 12,00m confrontando com a Avenida Príncipe de Gales, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância esquerda de 27,50m, desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 10,00m segue confrontando nesses dois seguimentos com parte do lote nº. 02, prédio nº. 342 da Avenida Príncipe de Gales, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 10,00m, desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 18,00m confrontando nesses dois seguimentos com parte do lote nº. 1, prédio nº. 35 da Rua Amaral Gurgel, parte do lote até encontrar novamente o alinhamento predial da Rua Amaral Gurgel onde teve início esta descrição, encerrando uma área de 1.326,50m². Classificado na Prefeitura Municipal de Santo André sob nº. 17.040.073.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Área total terreno: 1.326,50 m² - Área construída total: 3.137,00 m² (AV. 01) - O imóvel objeto desse trabalho está localizado no Rua Amaral Gurgel nº 55 com frente também para a Av. Príncipe de Gales – Vila Príncipe de Gales – Santo André/SP, trata-se de um terreno com suas respectivas construções, **UM PRÉDIO COMERCIAL** com frente para a Av. Príncipe de Gales e **UM GALPÃO** para a Rua Amaral Gurgel - de acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, o imóvel está implantado na

ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA - Trate-se de um **PRÉDIO COMERCIAL DE 4 PAVIMENTOS (SUBSOLO + 3 PAVIMENTOS), JUNTAMENTE COM UM GALPÃO COMERCIAL.** Toda edificação

encontra-se dentro da mesma área - - Galpão, em alvenaria com dois pavimentos. Contém: Térreo: Arquivo, recepção, lavabos masculino e feminino, elevador de carga e área de estoque; Piso superior: espaço adicional para estoque, salas (4 Salas) + 2 banheiros; Acessos: escada e elevador de carga.- Prédio comercial, com quatro pavimentos sendo um subsolo para aproximadamente 30 carros. Piso Térreo com salão para separação de produtos. Primeiro pavimento com uma sala para reuniões, copa, recepção e um auditório para aproximadamente 200 pessoas. Segundo pavimento conta com setor administrativo, televidas, sanitários e salas administrativas. Terceiro pavimento área de estoque, Banheiros e arquivo. Acesso por escada e elevador social. Conta ainda com portaria com Guarita e Recepção, Cozinha com Refeitório, Vestiário Feminino e Masculino, Área de espera de Carregamento, Estacionamento para funcionários. Área de lazer / descanso para funcionários e casa de caseiro.

VALOR DE AVALIAÇÃO, folhas 856/918 - integralidade do imóvel foi avaliada em R\$ 11.600.000,00 (onze milhões e seiscientos mil reais) outubro de 2025, correspondendo a fração ideal de 1/6 à R\$ 1.933.333,33 (um milhão, novecentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), homologado às folhas 1044/1045, que atualizado para setembro de 2026 perfaz a quantia de R\$ 12.023.322,88 (doze milhões, vinte e três mil, trezentos e vinte e dois reais e oitenta e oito centavos), correspondendo a fração ideal de 1/6 a R\$ 2.003.887,15 (dois milhões, três mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quinze centavos).

Localização: Imóvel situado à Rua Amaral Gurgel nº 55 com frente também para a Av. Príncipe de Gales – Vila Príncipe de Gales – Santo André/SP.

DO ÔNUS: a **PENHORA** do bem acima descrito fls. 716/717 dos autos e na Av. 13, de 08/07/2025, da respectiva matrícula. AV.03 (23/01/2024) - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO:** oriunda do processo nº 1032669-80.2023.8.26.0003, da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, São Paulo/SP, movida por ITAÚ UNIBANCO S/A - CNPJ nº 1032669-80.2023.8.26.0003; AV.04 (23/01/2024) – **EXISTÊNCIA DE AÇÃO:** oriunda do processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003, do Foro Regional III - Jabaquara, São Paulo/SP, movida por ITAÚ UNIBANCO S/A - CNPJ nº 1032669-80.2023.8.26.0003; AV.08 (06/11/2024) - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO:** oriunda do processo nº 1007769-92.2024.8.26.0554, da 9ª Vara Cível de Santo André/SP, movida BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A - CNPJ nº 90.400.888/0001-42; AV.09 (30/01/2025) - **PENHORA:** oriunda do processo nº 1007769-92.2024.8.26.0554, 9ª Vara Cível de Santo André/SP, movida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A - CNPJ nº 90.400.888/0001-42; AV.11 (03/06/2025) **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** oriunda do processo de nº 0015700-84.2009.5.02.0433, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP; AV.12 (03/06/2025) - **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** oriunda

do processo nº 0015700-84.2009.5.02.0433, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP. Débito Municipal informado pelo exequente Evento 423: R\$ 118.389,60 (parcela única), Parcela 01: R\$11.720,55, Parcela 02: R\$ 11.612,03, Parcela 03: R\$ 11.503,51, Parcela 04: R\$ 11.394,98, Parcela 05: R\$ 11.286,46, Parcela 06: R\$ 11.177,94, Parcela 07: R\$ 11.069,41, Parcela 08: R\$ 10.391,92, Parcela 09: R\$ 9.865,79, Parcela 10: R\$ 9.865,79, Parcela 11: R\$ 9.865,79, Parcela 12: R\$ 9.865,79, cabendo ao interessado fazer a consulta do débito atualizado. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve due diligence e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **há processo trabalhista** em trâmite em face a executada.

Conforme decisão de fls. 1044/1045: 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

Constatação: folhas 797 - Acórdão (Agravo de Instrumento nº 2141252-83.2025.8.26.0000) que deu provimento ao recurso do exequente para reconhecer desnecessário a intimação dos coproprietários. A intimação será imprescindível apenas por ocasião da alienação judicial do bem, como constou no referido v. Acórdão.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 5.069.260,51 (cinco milhões, sessenta e nove mil, duzentos e sessenta reais e cinquenta e um centavos) para setembro de 2026 – fls. 1197.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. **Débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN e tema 1134 do STJ**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: **O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado**, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: A modalidade de pagamento parcelado, terá sua disputa conduzida por meio da plataforma eletrônica www.picellileiloes.com.br com sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta **não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: *“Agravado de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”* (Agravado de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.). **Verificada a oferta à vista, a disputa na modalidade parcelada será automaticamente encerrada, nos termos do artigo 895 do CPC.**

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 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.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 29 de setembro de 2026

Dra. Erika Lais Ferreira Portela Vieira
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754