

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

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

Processo nº 1007187-56.2016.8.26.0010

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

Réus: Tog Indústria e Comércio de Adesivos Eireli, CNPJ 67.608.109/0001-87; Yuji Tsuruda, RG 8.138.777-5 SSP/SP, CPF 205.395.598-81; Maria de Lourdes Emiko Kuabara Tsuruda, RG 8.832.452-7 SSP/SP, CPF 038.626.108-37

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 04/05/2026 às 16h e encerramento em 07/05/2026 às 16h

2º pregão: início em 07/05/2026 às 16h e encerramento em 29/05/2026 às 16h

Bens leiloados:

Lote I: a vaga de garagem grande nº3, localizada no subsolo do Edifício Residencial San Remo, situado à Avenida Francisco Falconi, nº 574, no Jardim Avelino, 26º subdistrito Vila Prudente, com a área privativa ou útil de 12,50m², a área comum de 8,61m², encerrando a área construída de 21,11m² e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,58946%, vaga essa para abrigar automóvel de passeio. O terreno onde se acha construído do Edifício, encerra a área de 1.000,00m², contribuinte nº 051.331.0126-0. Matrícula 119.003 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- Av.08/Av.09: penhora oriunda do processo nº 0002356-89.2011.5.02.0037, movido por Carlos Roberto Vieira em face de Phenix Express Transportes de Documentos Ltda - ME e outros perante a 37ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP.

- Av.10: penhora oriunda dos presentes autos

b) de acordo com certidão obtida em 09/03/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo/SP, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 051.331.0126-0;

c) de acordo com informação obtida em 10/03/2026 perante a administradora Mantovani Condomínios, não há débitos condominiais pertinentes à vaga.

Avaliação: R\$ 30.000,00 (julho/2021), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Endereço: Avenida Francisco Falconi, 574, VG 3G, Jardim Avelino, São Paulo/SP, CEP 03227-000.

Lote II: a vaga de garagem pequena nº3, localizada no subsolo do Edifício Residencial San Remo, situado À Avenida Francisco Falconi, nº 574, no Jardim Avelino, 26º subdistrito Vila Prudente, com a área privativa ou útil de 9,90m², a área comum de 6,82m², encerrando a área construída de 16,72m² e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,46686%; vaga essa para abrigar automóvel de passeio. O terreno onde se acha construído o Edifício, encerra a área de 1.000,00m², contribuinte nº 051.331.0136-8. Matrícula 119.013 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Observações:

a) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento:

- Av.08: penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com certidão obtida em 09/03/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo/SP, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 051.331.0136-8;

c) de acordo com informação obtida em 10/03/2026 perante a administradora Mantovani Condomínios, não há débitos condominiais pertinentes à vaga.

Avaliação: R\$ 30.000,00 (julho/2021), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Endereço: Avenida Francisco Falconi, 574, VG 3P, Jardim Avelino, São Paulo/SP, CEP 03227-000.

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 **60% (sessenta 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). Em caso de proposta de pagamento parcelado, o saldo remanescente será corrigido monetariamente e o juízo nomeará administrador judicial a fim de monitorar a regularidade do pagamento e o valor das parcelas futuras, incumbindo ao proponente arcar com os honorários desse administrador judicial.

De acordo com o disposto no art. 2º, §§1º e 2º da Lei nº 4.591/64 e no artigo 1.331, §2º do Código Civil, somente poderão arrematar as vagas de garagem aqueles que forem condôminos do referido edifício, sendo vedada portanto a arrematação por pessoas estranhas ao condomínio.

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.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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): *“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, 11 de março de 2026.

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

Carlos Antônio da Costa
Juiz de Direito