

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Cindy Covre Rontani Fonsenca**, MMa. Juíza de Direito da **2ª** Vara Cível do Foro Regional II Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1045960-97.2016.8.26.0002 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMINIO VILLAGGIO CAMPOS DO JORDÃO, CNPJ: 07.760.608/0001-63, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **ESPÓLIO DE ALICE KIMIE HAGA SONOHARA**, CPF: 689.289.128-49, na pessoa do seu inventariante, **ALESSANDRA HAGA SONOHARA**, CPF: 313.527.398-95;
- **ESPÓLIO DE HIDEO SONOHARA**, CPF: 172.959.808-06, na pessoa dos seus herdeiros, **ALESSANDRA HAGA SONOHARA**, CPF: 313.527.398-95; **ANDRE HAGA SONOHARA**, CPF: 333.640.338-38; **DANIEL HAGA SONOHARA**, CPF: 294.850.158-01; **PRISCILA HAGA SONOHARA**, CPF: 333.640.318-94;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **IMN-LUCELIA CONSTRUCOES LTDA.**, CNPJ: 05.480.719/0001-90, na pessoa do seu representante legal, **OSMAR NISHIHATA**, CPF: N/C (promitente vendedora);
- **VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP**, autos n. 0000294-89.2010.5.15.0121;
- **85ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0221400-05.2007.5.02.0085;
- **VARA DO TRABALHO DE CAÇAPAVA/SP**, autos n. 0017500-59.2009.5.15.0119;
- **74ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0097100-72.2005.5.02.0074;
- **52ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0116800-03.2005.5.02.0052;
- **87ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. autos n. 0018500.27.2007.5.02.0087;
- **2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1051846-04.2021.8.26.0002;

1º Leilão

Início em **02/10/2026**, às **15:45hs**, e término em **06/10/2026**, às **15:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 3.263.078,14, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026, sujeito a atualização na data da arrematação.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/10/2026**, às **15:46hs**, e término em **27/10/2026**, às **15:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.631.539,07, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada, sujeito a atualização na data da arrematação.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (R.04) SOBRE A CASA Nº 01, COM FRENTE PARA A VIA DE CIRCULAÇÃO INTERNA, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO VILLAGGIO CAMPOS DO JORDÃO", SITUADO NA RUA JOSÉ GAMBARINI, Nº 141, E RUA DOUTOR ANTONIO GONTIJO DE CARVALHO, NO JARDIM CORDEIRO, 29º SUBDISTRITO - SANTO AMARO, COM A ÁREA PRIVATIVA TOTAL REAL DE 465,850M², a área de uso comum total real de 93,262m², perfazendo a área da unidade real de 559,112m², correspondendo 279,897m² a área coberta (privativa de 271,660m² e comum de 8,237m²), mais a área descoberta de 279,215m² (privativa de 194,190m² e comum de 85,025m²), com um coeficiente de proporcionalidade de 14,7783%, cabendo-lhe um terreno de utilização exclusiva de 294,050m², mais uma área ideal sobre o terreno comum de 93,262m², totalizando uma área ideal de 387,316m² ou 14,7783%, que corresponde a sua participação sobre o todo do terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 9 na matrícula nº 311.365.

Consta do laudo de avaliação (Evento 105, PET106): Sobrado residencial com 3 vagas de garagem, no interior de um condomínio horizontal. Trata-se de região homogênea, ocupada por casas e prédios residenciais, com predominância dos padrões superior e fino, mercados, comércio de âmbito local, etc., que apresenta características estritamente residenciais. Os sobrados apresentam uso estritamente residencial e são compostos por 4 pavimentos (subsolo, térreo, intermediário e superior). O condomínio possui portaria remota com

segurança 24 horas. A área de lazer do Condomínio é composta por: piscina, sauna, salão de eventos e área gourmet com churrasqueira e forno de pizza. Os sobrados apresentam estrutura de concreto armado e madeira; fechamento lateral em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; cobertura em telha de concreto sobre estrutura de madeira; caixilhos de alumínio e fachada revestida em pintura acrílica sobre massa e tijolo de barro. O sobrado em questão é constituído por 4 (quatro) pavimentos: Subsolo: Destinado à área de serviço, dormitório de empregada, banheiro de empregada e garagem coberta para 3 (três) veículos. Pavimento térreo: Composto por hall de entrada social, escritório, sala de estar com lareira, sala de inverno, sala de jantar, lavabo, cozinha, despensa, copa, varanda (copa), área gourmet com churrasqueira e forno de pizza e quintal. Pavimento intermediário: Composto por 4 suítes, sendo suíte master com closet. Pavimento superior: Composto por sala e lavabo. Trata-se de uma casa do tipo "Casa de Padrão Fino (-)", com 465,850 m² de área privativa, que denota idade aparente de 15 (quinze) anos e encontra-se em estado de conservação "entre regular e necessitando de reparos simples - d".

Matrícula: 334.812 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se no Evento 66, DEC67, Página 1-2 dos autos, bem como na **AV.07** da matrícula. Consta na **AV.02 PENHORA** derivada dos autos n. 0000294-89.2010.5.15.0121, da Vara do Trabalho de São Sebastião/SP. Consta no **R.04 COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA** celebrado entre a proprietária registral e os executados. Consta na **AV.05 e AV.06 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0221400-05.2007.5.02.0085, da 85ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV.08 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0017500-59.2009.5.15.0119, da Vara do Trabalho de Caçapava/SP. Consta na **AV.09 e AV.10 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0097100-72.2005.5.02.0074, da 74ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV.11 PENHORA** derivada dos autos n. 0097100-72.2005.5.02.0074, da 74ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV.13 e AV.14 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0116800-03.2005.5.02.0052, da 52ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV.15 e AV.16 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0000294-89.2010.5.15.0121, da Vara do Trabalho de São Sebastião/SP. Consta dos autos, Evento 128, DOCUMENTACAO136, **PENHORA NO ROSTO** derivada dos autos n. 0097100-72.2005.5.02.0074, da 74ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta dos autos, Evento 164, OFIC212, Página 1, **PENHORA NO ROSTO** derivada dos autos n. 0018500.27.2007.5.02.0087, da 87ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta dos autos, Evento 139, OFIC160, Página 1, **PENHORA NO ROSTO** derivada dos autos n. 0221400-05.2007.5.02.0085, da 85ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio de Alice Kimier Haga Sonohara em trâmite, autos n. 1051846-04.2021.8.26.0002, da 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São

Paulo/SP. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE: 088.228.0013-3 (AV.03); Em consulta realizada em 19/08/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 337.730,41. **DEPOSITÁRIO:** Os executados.

Avaliação: R\$ 2.275.000,00, em agosto de 2020.

Débito da ação: R\$ 1.096.253,41, em maio de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

Os tributos e contribuições condominiais a ele relativos e vencidos até a lavratura do auto de arrematação se sub rogarão no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em

22/02/2011, DJe 28/02/2011; AgInt nos EDcl no REsp 1724756/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 08/11/2018; TJSP; Agravo de Instrumento 2082280-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2018; Data de Registro: 07/06/2018).



IPTU, taxas e impostos

Os tributos e contribuições condominiais a ele relativos e vencidos até a lavratura do auto de arrematação se sub rogarão no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 28/02/2011; AgInt nos EDcl no REsp 1724756/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 08/11/2018; TJSP; Agravo de Instrumento 2082280-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2018; Data de Registro: 07/06/2018).

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance

deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, com vencimento no dia 10 de cada mês, a contar do mês posterior àquele em que apresentada a proposta escrita de aquisição do bem. Cada parcela será corrigida pela Tabela Prática do TJSP da data em que oferecida a proposta de aquisição até seu respectivo pagamento.

Em caso de mora, incidirão juros de mora simples de 1% ao mês sobre o valor de cada parcela em atraso e multa de 10% incidente sobre a soma da parcela em atraso e das parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC).

Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela que maior entrada à vista, se de mesmo valor total das propostas; iii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC).

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, **por meio de depósito judicial**, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

Na hipótese de cancelamento do leilão antes do término o último pregão, não serão devidas ao leiloeiro comissão (AgInt no AREsp 1310622/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/11/2019, DJe 21/11/2019) e ressarcimento de despesas de divulgação (art. 10 do Provimento CSM nº 1.625/2009). Por outro lado, a ele será devido o ressarcimento das despesas com remoção, guarda e conservação dos bens penhorados, nos termos do art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016, desde que documentalmente comprovadas (TJSP; Agravo de Instrumento 2111235 06.2021.8.26.0000; Relator (a): Pedro Kodama; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nhandeara - Vara Única; Data do Julgamento: 21/06/2021; Data de Registro: 21/06/2021). Tais despesas serão ressarcidas: a) pela parte exequente, se requerer o cancelamento do leilão ou celebrar acordo com a parte executada; b) pela parte executada, se for rejeitado pedido seu que deu causa ao cancelamento do leilão. Em qualquer dos casos, o crédito será declarado por decisão judicial (art. 515, V, do CPC) e cobrado em ação autônoma pelo rito do cumprimento de sentença.

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrendimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 19 de agosto de 2026.

Dra. Cindy Covre Rontani FONSECA,

Juíza de Direito