

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bens imóveis e para intimação das executadas **ELITE DISTRIBUIDORA FARMACÊUTICA LTDA** (CNPJ: 61.072.302/0001-60), na pessoa de seu representante legal, **SUELI APARECIDA PEREIRA** (CPF: 055.483.358-12), seu cônjuge se casada for, **ELZA YOSHIDA ROJAS** (CPF: 773.261.648-00), seu cônjuge se casada for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM** (CNPJ: 46.578.498/0001-75), o credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), os terceiros interessados **PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUAS DE SANTA BARBARA** (CNPJ: 46.634.226/0001-45), **NATÁLIA YOSHIDA ROJAS ALTOE** (CPF: 312.908.838-58), **ANDRÉ YOSHIDA ROJAS** (CPF: 277.762.888-29), **RENATA YOSHIDA ROJAS** (CPF: 218.559.828-70), **PAULO DE TARSO MONTOYA ROJAS** (CPF: 597.434.258-53), seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1032669-80.2023.8.26.0003**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA/SP**, requerida por **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04).

A Dra. Erika Lais Ferreira Portela Vieira, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:**

**LOTE 001** - O lote de terreno nº 24A da quadra 195, da Estância Balneária Itanhaém, no município de Itanhaém, medindo 6,50ms de frente para a Rua Chile, por 50,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 325,00m<sup>2</sup>; confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 23B, do lado esquerdo com o lote 24B, e nos fundos com o lote 9B. **Contribuinte nº 138.195.024.0001.123926. Matrícula nº 197.168 do 1ª CRI de Itanhaém /SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 197.168, conforme **Av.06 (15/01/2024)** averbação para constar existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada por Itaú Unibanco S/A em face de Elite Distribuidora Farmacêutica Ltda e Outros, Processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003 da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP. **Av.07 (15/01/2024)** averbação para constar existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada por Itaú Unibanco S/A em face de Elite Distribuidora Farmacêutica Ltda e Outros (referido processo). **Av.08 (08/05/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Itaú Unibanco S/A, Processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003 da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP. **Av.09 (03/07/2024)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.10 (26/05/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Itaú Unibanco S/A, Processo nº 1000894-13.2024.8.26.0003 da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP. **Av.11 (12/11/2024)** averbação para constar existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada por Banco Santander (Brasil) S/A em face de Sueli Aparecida Pereira, Processo nº 1007769-92.2024.8.26.0554 da 9ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP. **Av.12 (02/06/2025)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Sueli Aparecida Pereira, Processo nº 0015700-84.2009.5.02.0433 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP de São Paulo - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região.

**OBS:** Conforme pesquisa realizada junto a Prefeitura Municipal de Itanhaém, constam débitos sobre o imóvel no valor de R\$ 775,50 até 27/02/2026.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 93.000,00 (maio de 2025).**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 94.989,18 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - Um lote de terreno sob nº 14 da quadra "DX" do loteamento denominado Thermas de Santa Barbara - Gleba I, situada na zona urbana do município de Águas de Santa Bárbara, desta comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo, de forma retangular com a área de 600,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: frente 15,00 metros com a Rua 161, fundos 15,00 metros com a área livre; esquerda 40,00 metros com o lote 13; direita 40,00 metros com o lote 15. **Contribuinte nº 01.06.102.0270.001. Matrícula nº 11.012 do 1º CRI de Cerqueira Cesar/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 11.012, conforme **Av.04 (15/01/2024)** averbação para constar existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada por Itaú Unibanco S/A em face de Elite Distribuidora Farmacêutica Ltda e Outros, Processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003 da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP. **Av.06 (16/01/2024)** averbação para constar existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada por Itaú Unibanco S/A em face de Elite Distribuidora Farmacêutica Ltda e Outros (referido processo). **Av.07 (08/04/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Itaú Unibanco S/A, Processo nº 1000894-13.2024.8.26.0003 da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP. **Av.08 (06/05/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Itaú Unibanco S/A, Processo nº 1032663-73.2023.8.26.0003 da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP. **Av.09 (12/02/2025)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.10 (28/05/2025)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Sueli Aparecida Pereira, Processo nº 0015700-84.2009.5.02.0433 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP de São Paulo - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região.

**OBS:** Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de Águas de Santa Bárbara, ante a desatualização do número do contribuinte na matrícula do imóvel.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 156.390,00 (março de 2025).**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 161.448,60 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 256.437,78 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 5.299.858,90 (dezembro/2024 – Fls. 466-468).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/04/2026 às 13h30min, e termina em 24/04/2026 às 13h30min; 2ª Praça começa em 24/04/2026 às 13h31min, e termina em 14/05/2026 às 13h30min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam

submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam as executadas ELITE DISTRIBUIDORA FARMACÊUTICA LTDA, na pessoa de seu representante legal, SUELI APARECIDA PEREIRA, seu cônjuge se casada for, ELZA YOSHIDA ROJAS, seu cônjuge se casada for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM, o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, os terceiros interessados PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUAS DE SANTA BARBARA, NATÁLIA YOSHIDA ROJAS ALTOE, ANDRÉ YOSHIDA ROJAS, RENATA YOSHIDA ROJAS, PAULO DE TARSO MONTOYA ROJAS, seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizadas em 05/05/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 6 de março de 2026.

---

**ERIKA LAIS FERREIRA PORTELA VIEIRA**  
**JUÍZA DE DIREITO**