

1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1^a e 2^a praça) dos direitos aquisitivos de propriedade do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **BROOKLIN STUDIO RESIDENCIAL SPE LTDA (CNPJ/MF Nº 37.671.069/0001-57), R3 INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA (CNPJ/MF Nº 02.223.258/0001-82), F6INC. INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA (BAF INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES) (CNPJ/MF Nº 12.892.449/0001-90) e PRIME HOUSE CLUB CONSTRUCOES SPE LTDA (CNPJ/MF Nº 37.831.370/0001-80)**, bem como dos titulares de domínio **JAIME UMEDA JUNIOR (CPF/MF Nº 045.145.138-49)** e **AURORA MIRAGE UMEDA (CPF/MF Nº 319.531.758-30)**, da credora fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Fabiana Feher Recasens, da 1^a Vara Cível – Foro Regional II - Santo Amaro, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **REGIS HENRIQUE MUNHOZ DA CRUZ (CPF/MF Nº 455.561.238-88)**, em face de **BROOKLIN STUDIO RESIDENCIAL SPE LTDA (CNPJ/MF Nº 37.671.069/0001-57), R3 INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA (CNPJ/MF Nº 02.223.258/0001-82), F6INC. INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA (BAF INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES) (CNPJ/MF Nº 12.892.449/0001-90) e PRIME HOUSE CLUB CONSTRUCOES SPE LTDA (CNPJ/MF Nº 37.831.370/0001-80)** nos autos do **Processo nº 1065924-32.2023.8.26.0002**, e foi designada a **venda dos direitos aquisitivos de propriedade do bem** descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua José dos Santos Júnior, 463 - Campo Belo, São Paulo/SP, CEP: 04609-011 - **Descrição do Imóvel: DIREITOS DECORRENTES DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA SOBRE:** Um prédio e seu respectivo terreno, sítio e com frente para a Rua Pedro Taques, nº 615, no Brooklin Paulista, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 20,00 metros de frente para a referida Rua Pedro Taques, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua, com o prédio nº 593, e do lado esquerdo com o de nº 629 da Rua Barão de Jaceguai, e nos fundos com propriedade de Felipo Falati, e Estevam Lopes. **OBS 01:** Segundo AV. 02 a Rua Pedro Taques passou a denominar-se Rua José dos Santos Júnior e segundo AV. 03 o imóvel teve sua numeração alterada para 463. **OBS 02:** Conforme mandado de constatação às fls. 861 o imóvel, ali situado, 01(Um) terreno, o qual encontra-se desocupado, sem nenhuma edificação, completamente cercado por um tapume de metal, pintado na cor azul, sem qualquer identificação ou placa indicativa de atividade, venda ou aluguel. Referida modificação não se encontra regularizada na matrícula, sendo responsabilidade do arrematante.

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	21.804	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.
Inscrição Municipal nº	086.369.0061-1	

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Nada consta da referida matrícula.				

OBS 01: Não consta averbado o Instrumento Particular de Compra e Venda às fls. 107/110 celebrado entre os executados e os titulares de domínio, sendo eventual regularização responsabilidade do arrematante.

OBS 02: Consta às fls. 185 a 115/116 a PENHORA EXEQUENDA.

OBS 03: Consta às fls. 185 a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, determinada pelo juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, no processo nº 1041030-35.2023.8.26.0602, requerida por Edgar Pereira Cesar; às fls. 890 a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, determinada pelo juízo da 21ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP, no processo nº 0044411-22.2023.8.26.0100, requerida por Edgard Alves Ibitinga; às fls. 996 a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, determinada pelo juízo da 7ª vara cível do Foro Regional II – Santo Amaro/SP, no processo nº 1052396-91.2024.8.26.0002, requerida por Roberto Testa; às fls. 1007 a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, determinada pelo juízo da 14ª vara cível do Foro Regional II – Santo Amaro/SP, no processo nº 1011973-89.2024.8.26.0002, requerida por Marcel Scotolo; às fls. 1007 a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, determinada pelo juízo da 6ª vara cível do Foro de Sorocaba/SP, no processo nº 1123472-12.2023.8.26.0100, requerida por Lindolfo José Calixto Filho; às fls. 1152 a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, determinada pelo juízo da 2ª vara cível do Foro Regional de Santana/SP, no processo nº 1001749-32.2023.8.26.0001, requerida por Maria do Carmo Ignacio dos Santos; às fls. 1176 a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, determinada pelo juízo da 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP, no processo nº 1109975-28.2023.8.26.0100, requerida por Paula Miano; às fls. 1186 a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, determinada pelo juízo da 7ª vara cível do Foro Regional de Santana/SP, no processo nº 1008478-74.2023.8.26.0001, requerida por Alexandre Couto Lopes; às fls. 1220 a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, determinada pelo juízo da 4ª vara cível do Foro Regional II – Santo Amaro/SP, no processo nº 0004941-50.2024.8.26.0002, requerida por Danilo Marcos de Oliveira.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 3.668.333,00 (abril/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 143/158 – Homologação às fls. 941/943).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 3.942.971,88 (dezembro/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 90.137,30, em aberto referente ao ano de 2025 e R\$ 453.873,62 inscritos em dívida ativa, atualizados até dezembro de 2024. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos da Ação: R\$ 249.058,03 (outubro/2025 – fls. 1229).

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **18/02/2026** a partir das 11:00 horas com encerramento às 11:00 horas em **23/02/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **16/03/2026** a partir das 11:00 horas, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial DIOGO MATTOS DIAS MARTINS - JUCESP nº

1519.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.leiloariasmart.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de resarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens 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, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 50%. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a

captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@leiloariasmart.com.br](mailto: contato@leiloariasmart.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.leiloariasmart.com.br e do telefone (11) 3136-0640.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.leiloariasmart.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da



Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 03 de dezembro de 2025.

Dra. Fabiana Feher Recasens
Juíza de Direito