

5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Joaquim Nunes Ferreira** (CPF 241.256.868-58), bem como do credor fiduciário **Bonsucesso Diálogo Empreendimentos Imobiliários LTDA** (CNPJ 18.269.534/0001-83), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Condomínio Praça Tatuapé**. Processo nº **1020253-65.2023.8.26.0008**.

O Dr. **Renan Augusto Jacó Mota**, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **03/07/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **06/07/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **06/07/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **31/07/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irreatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim

devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Constatam débitos fiduciários no valor de R\$1.580.647,49 atualizados até Agosto/2025, conforme fls. 282/288.

O eventual arrematante não se tornará proprietário do imóvel; tão-somente titular dos direitos aquisitivos sobre o bem, sub-rogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, independentemente da vontade do proprietário fiduciário, conforme acima exposto. O arrematante passará a ter a obrigação de pagar todas as prestações do financiamento que estiverem em aberto, devidas ao proprietário fiduciário. O valor obtido com a arrematação será destinado ao exequente e a eventuais outros credores que se habilitarem em concurso singular, do qual não participará o proprietário fiduciário, pois seu crédito e respectiva garantia remanescem intocados.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Direitos sobre o contrato de alienação fiduciária do apartamento nº 211, localizado no 21º pavimento da Torre B, do CONDOMÍNIO PRAÇA TATUAPÉ, situado na Rua Bom Sucesso, nº 366, no 27º Subdistrito - TATUAPÉ, contendo: área privativa coberta edificada de 123,420 m² (sendo 99,350 m² do apartamento, 8,400 m² da vaga coberta nº 219, 9,870 m² da vaga coberta nº 220 e 5,800 m² do depósito nº DEP.161, todos no 1º pavimento); área comum coberta edificada de 57,017 m² (sendo 31,777 m² do apartamento, 11,600 m² da vaga nº 219 e 13,640 m² da vaga nº 220); área total edificada de 180,437 m² (sendo 131,127 m² do apartamento, 20,000 m² da vaga nº 219, 23,510 m² da vaga nº 220 e 5,800 m² do depósito); área privativa descoberta de 57,820 m² do apartamento; área comum descoberta de 14,980 m² (sendo 14,290 m² do apartamento e 0,320 m² da vaga nº 219 e 0,370 m² da vaga nº 220); área total (construída + descoberta) de 253,237 m² (sendo 203,237 m² do apartamento, 20,320 m² da vaga nº 219, 23,880 m² da vaga nº 220 e 5,800 m² do depósito); e fração ideal no solo de 0,005327 (sendo 0,004452 do apartamento, 0,000318 da vaga nº 219,

0,000374 da vaga nº 220 e 0,000183 da vaga do depósito). Imóvel objeto da matrícula 332.674 do 9º CRI de São Paulo/SP com Contribuinte sob o nº 030.068.0261-6.

Segundo decisão de fls. 197/199 o imóvel está localizado em Apartamento nº 211, localizado no 21º pavimento da Torre B do Condomínio Praça Tatuapé, situado na Rua Bom Sucesso, nº 366, 27º Subdistrito -Tatuapé, São Paulo/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na R.3 (05/12/2022) alienação fiduciária em favor de Bonsucesso Diálogo Empreendimentos Imobiliários LTDA. Consta na R.4 (28/01/2025) penhora exequenda.

Avaliação do bem – (agosto/2025) – R\$978.991,48 que atualizada até maio/2026 perfaz R\$1.003.090,04. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam o Executado, o credor fiduciário e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

São Paulo, 05 de maio de 2026.

Renan Augusto Jacó Mota
Juiz de Direito