

24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **FEEDBACK CRÉDITO BRASIL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.793.961/0001-04; **ESPÓLIO DE EUSTÁQUIO GONÇALVES DOS REIS na pessoa de sua inventariante, cônjuge e coproprietária SILVANY MARTINS CONTIJO REIS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 450.505.976-68; e do interessado **EDIFÍCIO ESPLANADA**.

O **Dr. Claudio Antonio Marquesi**, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação Monitória** ajuizada por **ITAÚ UNIBANCO S.A** em face de **FEEDBACK CRÉDITO BRASIL LTDA e outro - Processo nº 1034526-98.2022.8.26.0100 – Controle nº 638/2022**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

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

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br o **1º Leilão** terá início no **dia 23/11/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 26/11/2026 às 16:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 26/11/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 16/12/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os

débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS: MATRÍCULA Nº 16.543 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O grupo 910 do 9º andar ou 11º pavimento do Edifício Esplanada, situado à Praça Ramos de Azevedo 206, no 7º Subdistrito – Consolação, tem a área construída de 143,30m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 26/2.800. **Consta na Av. 10 desta matrícula** que foi distribuída a ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 5042382-42.2022.8.26.0024, à 1ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra EUSTÁQUIO GONÇALVES DOS REIS e outra. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 003884520224520225030013, em trâmite na 13ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG – TST – MG – TRT da 3ª Região, consta a indisponibilidade dos bens de EUSTÁQUIO GONÇALVES DOS REIS e SILVANY MARTINS GONTIJO REIS. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 001038845202245030013, em trâmite na 13ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG – TST – MG – TRT da 3ª Região, consta a indisponibilidade dos bens de

EUSTÁQUIO GONÇALVES DOS REIS e SILVANY MARTINS GONTIJO REIS. **Consta na Av.13 desta matrícula** a ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1034526-98.2022.8.26.0100, em trâmite na 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A contra EUSTÁQUIO GONÇALVES DOS REIS e outro. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1060452-13.2024.8.26.0100, em trâmite na 25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS CBI ESPLANADA contra SILVANY MARTINS GONTIJO REIS e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 006.027.0071-1. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 17.927,56 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 4.746,23 (21/10/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 876.000,00 (oitocentos e setenta e seis mil reais) para março de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 4.161.947,40 (15/05/2025).

São Paulo, 21 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Claudio Antonio Marquesi
Juiz de Direito