

2ª VARA DA FAMÍLIA DA REGIONAL DE SANTANA/SP

1. Edital de 1ª e 2ª Praça de direitos decorrentes de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel e para intimação do executado **M.M.R.** (CPF nº 157.680.458-56), bem como da terceira interessada na qualidade de coproprietária **A.A.R.** (CPF nº 384756.808-60); **P.R. III E. I. SPE LTDA** (CNPJ nº 22992.944/0001-25); **R. F. T.**, bem como do credor fiduciário **ITAU UNIBANCO S.A.** (CNPJ nº 60.701.190/0001-04), bem como do terceiro interessado **CONDOMÍNIO SKY PARK TUIUTI** expedido no **CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA, Processo nº. 0016874-23.2024.8.26.0001**, ajuizado pela **L. M. R.**
2. O Dr. Davi Capelatto, Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana/SP, na forma da lei, etc.
3. **FAZ SABER** que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 23/11/2026 às 14:00h, e com término no dia 25/11/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 25/11/2026 às 14:01h, e com término no dia 16/12/2026 às 14:00h** caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 75% (setenta e cinco por cento)**, do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).
4. **BEM: DIREITOS DECORRENTES DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - Matrícula nº 336.229 do 9º CRI de São Paulo - SP** Imóvel: Apartamento nº 202, localizado no 20º pavimento da Torre PRAÇA B, do CONDOMÍNIO SKY PARK TUIUTI, situado na Rua Tuiuti, nº 680, no 27º Subdistrito - Tatuapé, contendo: área privativa principal de 162,292m² + área privativa de 2,036m², correspondente ao depósito nº 112, no 1º subsolo; área privativa total de 164,328m²; área de uso comum coberta de 85,421m² + área de uso comum descoberta de 23,253m², área comum total de 108,674m² (incluso o direito à utilização de três (03) vagas indeterminadas na garagem coletiva), perfazendo a área total de 273,002m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0046786. **Cadastro Municipal sob nº 062.110.1704-9.**
5. Descrição conforme **“Auto de Avaliação”** o imóvel possui as seguintes características:
Metragem: área de 162,29 m² mais área privativa de depósito de 2,36 m² (TOTAL: 164,65 m²)
Cômodos: O imóvel originalmente teria 3 suítes e um quarto, mas teve sua planta original alterada por projeto de arquitetura e hoje é composto de 2 suítes. No original seriam no total 4 WCs com o lavabo. Hoje são no total 3 WC's com o lavabo. A sala ficou enorme porque foi integrada à varanda gourmet com churrasqueira, a cozinha e área de serviço também integram a sala sendo separadas da sala por meia parede de vidro. A suíte do casal é pequena e teve a parede do banheiro derrubada e feita com vidro deixando o WC da suíte do casal panorâmico. A suíte anexa ao quarto do casal foi transformada em closet, retirado seu WC e possui dos dois

lados armários planejados com vidros espelhados na cor champagne. A suíte de hóspedes também é pequena. O depósito é um pequeno cômodo, cuja numeração não corresponde a do apartamento e fica na garagem quando acessado o prédio pela Praça Louveira, 83. **No condomínio:** piscina, playground, brinquedoteca, quadra beach tênis, academia, área de churrasqueira, salão de festas (um salão em cada torre). **Garagem:** três vagas de garagem indeterminadas, cobertas, nos subsolos do edifício.

6. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Tuiuti, nº 680, Apto. 202 Torre B, Torre Praça, CEP: 03081-015.
7. **AValiação ATUALIZADA:** R\$2.175.792,85 (dois milhões, cento e setenta e cinco mil, setecentos e noventa e dois reais e oitenta e cinco centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (outubro de 2026). Que será atualizada até o início do leilão
8. As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.
9. **ONUS:** Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 25.05.2026, conforme **AV.01 de 30.05.2022 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Favor ITAU UNIBANCO S.A.; e conforme AV.03 de 14.07.2025 – PENHORA EXEQUENDA.**
10. **DÉBITOS FIDUCIÁRIOS:** R\$ 870.717,85 (oitocentos e setenta mil, setecentos e dezessete reais e oitenta e cinco centavos) para outubro de 2026, conforme planilha de débitos apresentada nos autos em fls. 988/993. Que será atualizada até a data da arrematação e será sub-rogado no produto da arrematação. *(ficará sob a responsabilidade exclusiva do arrematante o pagamento do saldo devedor remanescente do financiamento)*
11. **DÉBITOS FISCAIS:** Conforme “Certidão de Débitos de Tributos Imobiliários” não consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU/DÍVIDA ATIVA, atualizados até 23/10/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: https://duc.prefeitura.sp.gov.br/certidoes/forms_anonimo/frmConsultaEmissaoCertificado.aspx
12. **PRESERVAÇÃO DA COTA PARTE:** Nos termos do art. 843 do CPC - 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. §1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. §2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.
13. **DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal** do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.**

14. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.
15. **DOS LANCES A VISTA E PARCELADO** – Os lances serão dados diretamente na plataforma de leilões de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail e posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceitos lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório (incremento). Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade. A plataforma eletrônica disponibiliza ferramenta própria para registro de propostas parceladas, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil e das condições estabelecidas neste edital. O interessado deverá registrar sua proposta diretamente na plataforma, assegurando-se a publicidade e a possibilidade de disputa em tempo real pelos demais participantes. Após o registro de proposta parcelada, será admitido lance à vista de valor superior ao ofertado, observados os parâmetros deste edital. Registrado lance válido à vista, a plataforma bloqueará automaticamente novos lances parcelados, prosseguindo a disputa exclusivamente na modalidade à vista, sem prejuízo da apreciação judicial cabível. Caso o vencedor deixe de efetuar o pagamento no prazo estipulado, poderá ser considerada a proposta subsequente, respeitada a ordem de classificação e a aceitação judicial, quando aplicável. O leiloeiro encaminhará ao proponente considerado vencedor as guias de pagamento e os documentos pertinentes à arrematação, providenciando posteriormente sua juntada aos autos para apreciação do Juízo. de acordo com Resolução 236 de 2016 do CNJ. Observando ainda que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).
16. **DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO E DA COMISSÃO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação. Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC. Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.
17. **DO AUTO DA ARREMATÇÃO** – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

18. **DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO** – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade. Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.
19. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que 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 Artigo nº 908, § 1º, CPC.
20. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.
21. Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.
22. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

DAVI CAPELATTO
JUIZ DE DIREITO