

Edital de **1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **JOAQUIM NUNES FERREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 241.256.868-58, da credora fiduciária **BONSUCESSO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.269.534/0001-83, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos da **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, autos nº **1020253-65.2023.8.26.0008**, movido por **CONDOMÍNIO PRAÇA TATUAPÉ**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.748.866/0001-13.

A **Dra. ANA CAROLINA VAZ PACHECO DE CASTRO**, MM. Juíza da 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** (www.123leiloes.com.br), o imóvel abaixo descrito nas seguintes datas:

1ª PRAÇA com início em 03/02/2026 às 15h e término no dia 06/02/2026 às 15h, não havendo lances superiores à soma atualizada dos valores pagos pelo devedor fiduciante à credora fiduciária (direitos aquisitivos) até o mês da data designada para o 1º leilão, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA com término no dia 26/02/2026 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) dos direitos aquisitivos, atualizado até o mês da data designada para o 2º leilão, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: **Direitos que o executado possui sobre o** 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 13,640m² da vaga nº 220); área total edificada de 180,437 m² (sendo 131,127 m² do apartamento, 20,00



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 do depósito).

Endereço onde está situado o imóvel: Rua Bom Sucesso, nº 366, Cidade Mãe do Céu, São Paulo/SP, CEP: 03305-000.

Imóvel matriculado sob nº 332.674 no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 030.068.0261-6.

ÔNUS: Consta no R. 03 da matrícula, alienação fiduciária em favor de BONSUCESSO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.269.534/0001-83; Consta na Av. 04 da matrícula, a penhora exequenda.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE: Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e 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.



VALOR dos direitos aquisitivos atualizado para **agosto/2025: R\$ 978.991,48** (novecentos e setenta e oito mil, novecentos e um reais e quarenta e oito centavos), conforme extrato de débitos às fls. 282/288 dos autos.

Parcelas em atraso (0) – Parcelas a vencer (141).

SALDO DEVEDOR junto à **CREDORA FIDUCIÁRIA** atualizado para **agosto/2025: R\$ 1.580.647,49** (um milhão, cento e oitenta mil, seiscentos e quarenta e sete reais e quarenta e nove centavos), conforme extrato de débitos às fls. 282/288 dos autos.

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.

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 remanesçam intocados.

Se vier aos autos notícia da quitação de todas as prestações do financiamento garantido pela alienação fiduciária, haverá, em mãos do devedor fiduciante, consolidação da posse e do domínio do imóvel, caso em que se deverá avaliar o próprio imóvel. Não será necessária qualquer providência complementar voltada à constrição judicial do imóvel em si, porque a penhora passará a recair, de pleno direito, sobre o imóvel, porque antes já concretizada sobre os direitos aquisitivos do referido bem.



Se o financiamento imobiliário não for pago e o credor fiduciário realizar a garantia antes do leilão judicial nesta execução, haverá extinção dos direitos aquisitivos, hipótese em que a penhora estará desfeita e a eventual arrematação será considerada inválida.

Considerando que o referido imóvel se encontra alienado fiduciariamente à BONSUCESSO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., cujo saldo devedor é de R\$ 1.580.647,49, atualizado até agosto/2025 conforme fls. 282/288 dos autos, com o pagamento da referida dívida pelo arrematante, os direitos sobre o imóvel estarão quitados, ocasião em que o arrematante adquirirá a propriedade plena com a consequente transferência do domínio.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel **possui débitos** de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de **R\$ 38.083,34** (trinta e oito mil, oitenta e três reais e trinta e quatro centavos) junto a Municipalidade de São Paulo, conforme extrato de débitos emitido em 20/10/2025.

Referido imóvel **possui débitos condominiais** junto ao CONDOMÍNIO PRAÇA TATUAPÉ no valor de **R\$ 77.625,91 (setenta e sete mil, seiscentos e vinte e cinco reais e noventa e um centavos)**, atualizado até 31/07/2025, conforme extrato de débitos às fls. 290 dos autos, **e serão suportados pelo produto da arrematação.**

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.



DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado 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% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, 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. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO: Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida do imóvel será devida ao gestor.



DAS CONDIÇÕES: O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do 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. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e 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. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

DO LEILÃO: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.123leiloes.com.br.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.123leiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.123leiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apreçoado, sendo as fotos meramente ilustrativas.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelos telefones (11) 2131-0330 / 98383-7272 e e-mail: contato@123leiloes.com.br.



Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, __/__/2025. Eu, _____, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Dra. ANA CAROLINA VAZ PACHECO DE CASTRO

