



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação do executado **LUIS FERNANDO PEREIRA** (CPF 119.984.618-07), bem como seu cônjuge, se casado for, da credora fiduciária **ITASOL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ 05.674.708/0001-41), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXECUÇÃO**, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **CONDOMÍNIO ESPORTE E VIDA TATUAPÉ** (CNPJ 08.318.695/0001-66) em face de **LUIS FERNANDO PEREIRA** - processo nº 1012902-41.2023.8.26.0008.

O Dr. **FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO**, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem 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 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. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR, tendo o 1º Leilão início no dia **28/09/2026** às 15h00, e se encerrará dia **01/10/2026** às 15h00, 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 **01/10/2026** às 15h01, e se encerrará no dia **22/10/2026** às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. "Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o



imóvel na data de sua alienação” (tema nº 1134 do STJ), ou seja, o arrematante não será responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação. Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a integral quitação dos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, a responsabilidade pelo pagamento do saldo remanescente caberá ao arrematante, nos termos do artigo 1.345 do Código Civil, salvo se houver decisão judicial em sentido diverso ou deliberação expressa do condomínio/credor, devidamente formalizada em ata condominial e juntada aos autos do processo que originou o presente leilão, observadas as exigências legais aplicáveis.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, 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 DE LANCE PARCELADO - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista, o saldo do lance deverá ser pago em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio bem; As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **Caso o leilão se encerre positivo com lance à vista, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC).** Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC). O prazo para apresentação de propostas observará o entendimento firmado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme precedentes nos Agravos de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2143178-41.2021.8.26.0000, admitindo-se a necessária ponderação quanto à sua fixação, em observância aos princípios da ampla publicidade e da livre concorrência.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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; 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, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso,

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902

Tel: (11) 2149-2249 / (11) 9 1858-4628

E-mail: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR

Site: WWW.NRNLEILOES.COM.BR



sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: 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.

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

RELAÇÃO DO BEM – Direitos sobre o Apartamento nº 122, localizado no 12º pavimento do Bloco “01”, parte integrante do “Condomínio Esporte & Vida Tatuapé”, situado à Rua Serra de Bragança, número 953, no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo uma área real privativa coberta edificada de 58,420m², área real comum coberta edificada de 31,908m², área real total edificada de 90,328m², área real comum descoberta de 9,560m², área real total construída mais descoberta de 99,888m², e uma fração ideal no terreno de 0,3513%. Na área comum do apartamento já está incluído o direito ao uso de uma (01) vaga individual e indeterminada, na garagem coletiva do empreendimento situada no 1º ou 2º subsolo. Contribuinte nº 054.049.0716-9, objeto da **matrícula nº 199.776 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 640.926,00 (fevereiro/2026). Valor da Avaliação atualizado até agosto de 2026: R\$ 662.090,46 (seiscentos e sessenta e dois mil, noventa reais e quarenta e seis centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.



ÔNUS: Consta conforme R.2, Av.3 e Av.04, alienação fiduciária em favor de Itasol Empreendimentos e Participações Ltda; Conforme Av.5, consta que foi distribuída perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, a ação de Execução, processo nº 0012255-49.2012.8.26.0008, movida por Banco Bradesco S/A contra Luis Fernando Pereira e outros; Conforme Av.06, penhora em favor de Iresolve Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S/A, perante a 13ª Vara Cível, processo nº 0044145-11.2018.8.26.0100, ação de Execução; Conforme Av.07, indisponibilidade de Luis Fernando Pereira, perante a 6ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP, processo nº 1000249-86.2014.5.02.0316; Conforme Av.08, indisponibilidade de Luis Fernando Pereira, perante a 3ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP, processo nº 0001806-08.2012.5.02.0313; Conforme Av.09, indisponibilidade de Luis Fernando Pereira, perante a 73ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, processo nº 0231400-32.2009.5.02.0073, e; Conforme Av.10, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 10.932,05 até 21/08/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 1.562,84 até 21/08/2026.

OBSERVAÇÃO 01: Conforme informado pela credora fiduciária (fls. 173), a dívida referente ao imóvel encontra-se quitada. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBSERVAÇÃO 02: Os processos mencionados nas Averbações 07 e 09 da matrícula do imóvel, foram extintos em razão da satisfação integral dos débitos que lhes deram origem. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBSERVAÇÃO 03: No processo mencionado na Averbação 08 da matrícula do imóvel, as partes fizeram acordo em 08/02/2024 e, conforme decisão de 16/05/2025, ante o cumprimento de novação de acordo, foi determinada a baixa e arquivamento do processo. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 34.128,58 em julho de 2026.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902, tel: (11) 2149-2249 ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica o executado supracitado e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 24 de agosto de 2026.



Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO

Juiz de Direito