

1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **BROOKLIN STUDIO RESIDENCIAL SPE LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.671.069/0001-57; **F6INC. INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA (BAF INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA)**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.892.449/0001-90; **PRIME HOUSE CLUB CONSTRUCOES SPE LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.831.370/0001-80; **R3 INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.223.258/0001-82; **bem como dos titulares do domínio JAIME UMEDA JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.145.138-49; e **sua mulher AURORA MIRAGE UMEDA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 319.531.758-30.

O Dr. João Paulo Sbragia De Carvalho, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/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 de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **REGIS HENRIQUE MUNHOZ DA CRUZ** em face de **BROOKLIN STUDIO RESIDENCIAL SPE LTDA e outros - Processo nº 1065924-32.2023.8.26.0002**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL – Os direitos aquisitivos decorrentes de contrato de compra e venda, será vendido 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. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem 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 03/08/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 06/08/2026 às 15:00 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 06/08/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 27/08/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

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 **5% (cinco 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 DO BEM: DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 21.804 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno, sito e com frente para a Rua Pedro Taques, nº 615, no Brooklim Paulista, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 20,00 metros de frente para a referida Rua Pedro Taques, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua, com o prédio nº 593, e do lado esquerdo com o de nº 629 de Rua Barão de Jaceguai, nos fundos com propriedade de Felipe Faleti, e Estevam Lopes. **Consta na Av.02 desta matrícula** que a rua Pedro Taques tem atualmente a denominação de rua José dos Santos Junior. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o prédio nº 615 da rua José dos Santos Junior, teve sua numeração alterada para 463 daquela rua.

Penhora no rosto dos autos sobre eventuais créditos no Processo nº 1041030-35.2023.8.26.0602, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP; Processo nº 0044411-22.2023.8.26.0100, em trâmite na 21ª Vara Cível do Foro da Comarca da Capital/SP; Processo nº 1052396-91.2024.8.26.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP; Processo nº 1011973-89.2024.8.26.0002, em trâmite na 14ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP; Processo nº 1123472-12.2023.8.26.0100, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP; Processo nº 1001749-32.2023.8.26.0001, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP; Processo nº 1109975-28.2023.8.26.0100, em trâmite na 10ª Vara Cível do Foro da Comarca da Capital/SP; Processo nº 1008478-74.2023.8.26.0001, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP; Processo nº 0004941-50.2024.8.26.0002, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP; Processo nº 1111594-90.2023.8.26.0100, em trâmite na 17ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

Contribuinte nº 086.369.0061-1 (conf.av.04). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 622.930,83 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 153.253,77 (09/06/2026).

Consta no Evento 62 dos autos, o instrumento particular de compra e venda firmado entre JAIME UMEDA JUNIOR e sua mulher AURORA MIRAGE UMEDA (promitentes vendedores) e R3 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA (promitente comprador).

Consta no Evento 170 dos autos, que foi declarada a fraude à execução do referido instrumento particular de compra e venda

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.668.333,00 (três milhões seiscentos e sessenta e oito mil trezentos e trinta e três reais) para abril de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta Embargos de Terceiro nº 4032398-18.2026.8.26.0002, pendente de julgamento definitivo.

Débito desta ação no Evento 552 no valor de R\$ 270.544,56 (maio/2026).

São Paulo, 03 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. João Paulo Sbragia De Carvalho
Juiz de Direito