

5ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro, Comarca de São Paulo/SP

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação da executada **R. REID CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 43.370.063/0001-42, bem como da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e demais interessados, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial, processo nº 4012811-44.2025.8.26.0002.

A Dra. Marina San Juan Melo, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro, Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei,

FAZ SABER: a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que, por este Juízo, se processam os autos da Execução de Título Extrajudicial – despesas condominiais, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RITO REID**, CNPJ nº 61.384.582/0001-41, em face de **R. REID CONSTRUÇÕES LTDA.**, e que, conforme decisão do evento 110, de 06/10/2026, foi autorizada a alienação judicial eletrônica do imóvel abaixo descrito, observadas as seguintes condições:

LEILÃO: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, pelo portal www.grupoarremateleiloes.com.br. O 1º leilão terá início no dia 23.11.2026, às 15h00, e encerramento no dia 26.11.2026, às 15h00, admitindo-se lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizado. Não havendo lance nessas condições, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão, com início no dia 26.11.2026, às 15h00, e encerramento no dia 09.12.2026, às 15h00, admitindo-se lances iguais ou superiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado pelos índices adotados pelo TJSP desde a data-base do laudo. Os horários referem-se ao horário de Brasília.

TERMO DE PENHORA: Conforme decisão do evento 92, de 02/07/2026, foi penhorada a integralidade (100%) do imóvel objeto da matrícula nº 261.562 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, de propriedade da executada, nomeada fiel depositária. A penhora encontra-se averbada sob a Av.6, de 05/08/2026.

IMÓVEL: Sala nº 105, localizada no 10º andar do EDIFÍCIO RITO REID, situado à Avenida Morumbi, nº 8.411, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, São Paulo/SP, contendo área real privativa de 69,16 m², área real comum de 26,52 m² e área total de 95,68 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,9476% do terreno e coisas de uso comum do edifício, bem como a participação de 4,6672% na propriedade e renda da garagem.

Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 085.335.0065-3, objeto da matrícula nº 261.562 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 440.342,00 (quatrocentos e quarenta mil, trezentos e quarenta e dois reais), em setembro/2026, conforme laudo apresentado no evento 108. O valor será atualizado desde a data-base do laudo até novembro/2026, mês designado para o início do primeiro leilão, pelos índices adotados pelo TJSP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Conforme laudo do evento 108, o imóvel integra empreendimento de uso exclusivamente comercial, servido por 2 elevadores, sendo um social e um de serviço. No 10º pavimento, correspondente à cobertura, existe terraço de uso comum destinado às salas 105 e 106, conforme a Convenção de Condomínio. O objeto desta alienação é exclusivamente a sala 105 e seus direitos sobre as partes comuns, nos limites da matrícula e da convenção condominial.

ÔNUS: Consta conforme Av. 6, de 05/08/2026, a penhora exequenda. As penhoras anteriormente averbadas sob as Av.1 e Av.2 foram canceladas, respectivamente, pelas Av.3 e Av.4, conforme matrícula consultada em 08/10/2026.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2024 e 2025: R\$ 13.725,13, incluídos os encargos indicados no extrato, até 08.10.2026. Débitos referentes ao exercício de 2026, compreendendo parcelas vencidas e a vencer: R\$ 4.286,65 até 08.10.2026. Valores sujeitos à atualização.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 54.643,13, com data-base de 09/06/2026, conforme memória de cálculo do evento 88, elaborada em 11/06/2026. O valor corresponde ao total desta execução. Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar ao gestor, com cópia nos autos, o cálculo atualizado do débito, nos termos da decisão do evento 110.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Os débitos tributários incidentes sobre o imóvel cujos fatos geradores sejam anteriores à arrematação sub-rogam-se no respectivo preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e do entendimento firmado pelo STJ no Tema 1.134. Os créditos condominiais anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC. As cotas condominiais vencidas a partir da arrematação serão de responsabilidade do arrematante.

PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar os depósitos judiciais do preço e da comissão no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a aceitação do lance, mediante as respectivas guias judiciais, conforme a decisão do evento 110. Na hipótese de proposta parcelada aceita pelo Juízo, deverão ser observadas as condições de pagamento judicialmente aprovadas.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: O exequente poderá participar do leilão em igualdade de condições, dispensada a exibição do preço até o valor atualizado de seu crédito, ressalvada decisão distinta do Juízo. O excedente e a comissão deverão ser depositados no prazo de 24 horas, conforme determinado no evento 110. A comissão não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: O interessado deverá apresentar requerimento escrito, endereçado ao Juízo, até o início do primeiro leilão, para aquisição por valor não inferior ao da avaliação atualizada, ou até o início do segundo leilão, por valor não inferior ao mínimo de 50% da avaliação atualizada, conforme art. 895, incisos I e II, do CPC e decisão do evento 110. A proposta deverá prever pagamento à vista de pelo menos 25% do valor ofertado e saldo em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel. Deverá indicar as prestações, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária, a garantia e as condições de pagamento do saldo. O proponente deverá declarar expressamente ciência da multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, em caso de atraso, e da possibilidade de o exequente requerer a resolução da arrematação ou a execução do valor devido nestes autos, em caso de inadimplemento. A apresentação da proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas parceladas. As propostas serão submetidas ao Juízo, observados os critérios do art. 895, § 8º, do CPC.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no lance, devendo ser depositada em juízo pelo arrematante no prazo de 24 horas após a aceitação do lance. Seu levantamento dependerá de autorização judicial após a apreciação da idoneidade do lance. Antes da assinatura do auto de arrematação pelo arrematante e pelo magistrado, não haverá direito ao recebimento de comissão, mesmo em caso de acordo, pagamento ou remição. Após a assinatura do auto, a comissão será devida, conforme decisão do evento 110.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

INTIMAÇÃO: O gestor providenciará as intimações do credor, da executada, dos respectivos advogados e dos demais interessados legalmente abrangidos, bem como da Municipalidade em razão dos débitos fiscais informados, por carta registrada e na forma do art. 889 do CPC e da decisão do evento 110, comprovando nos autos a realização dos atos. A intimação da executada pelo edital observará as hipóteses previstas no parágrafo único do art. 889 do CPC.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: O gestor apresentará nos autos a súmula assinada pelo arrematante, os comprovantes dos depósitos e da publicidade e das intimações exigidas. O auto será lavrado em Juízo. Nos termos da decisão do evento 110, o auto somente será assinado pelo magistrado após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, sendo exigidas as assinaturas do arrematante e do magistrado. Eventual proposta de aquisição parcelada será submetida à apreciação do Juízo.

IMISSÃO NA POSSE E DESPESAS: A expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse será requerida perante o Juízo competente, observados os requisitos legais e as determinações judiciais. Correrão por conta do arrematante as despesas de transferência patrimonial, ITBI, registro, imissão na posse e demais providências necessárias à aquisição, inclusive eventuais despesas de desmontagem e transporte de bens, conforme a decisão do evento 110.

ACORDO, PAGAMENTO OU REMIÇÃO: Antes da assinatura do auto pelo arrematante e pelo magistrado, não será devida comissão ao leiloeiro, inclusive nessas hipóteses. Após a assinatura, será devida a comissão fixada. Não haverá ressarcimento das despesas do gestor, conforme decisão do evento 110.

PENALIDADES: O não pagamento será comunicado ao Juízo para apreciação das consequências legais cabíveis. No parcelamento, incidirão as consequências previstas no art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC, expressamente informadas neste edital.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

ESTADO DO IMÓVEL: O imóvel será alienado em caráter ad corpus e no estado em que se encontra. Compete aos interessados verificar previamente suas condições, a documentação e as disposições da convenção condominial, sem garantia do gestor quanto a características que não constem dos documentos apresentados. 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.

Assim, pelo presente edital, ficam os interessados cientificados das datas e condições da alienação judicial. A intimação da executada por meio deste edital observará as hipóteses do art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil, sem prejuízo das demais intimações legalmente exigidas. Será o presente edital publicado na forma da lei. São Paulo, 13 de outubro de 2026.

Marina San Juan Melo

Juíza de Direito