

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 5ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [1016732-48.2014.8.26.0002](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: ITAU UNIBANCO S.A - CNPJ 60.701.190/0001-04.
EXECUTADO: DAISA INDÚSTRIA METALÚRGICA LTDA. - CNPJ 5.581.238/0001-96;
ITUO DAIKUARA - CPF 203.753.018-87, SAYOKO DAIKUARA - CPF 254.856.528-91;
DAIBRAS INJEÇÃO DE ALUMÍNIO LTDA. EPP - CNPJ 08.096.645/0001-81;
DAISA COMERCIO DE MATERIAIS ELETRICOS LTDA. - CNPJ 11.140.756/0001-52;
FUNDIÇÃO DAISA LTDA. - CNPJ 59.419.036/0001-57;
ORION LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA. - CNPJ 20.191.414/0001-52;
EMBULOC LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS EIRELI - CNPJ 10.193.957/0001-55;
SUMATO S.A. - CNPJ 20.266.799/0001-70;
ITIDAI COMPANHIA PARAGUAYA S/A - Não consta.
.
INTERESSADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUAS DE LINDÓIA - CNPJ 46.439.683/0001-89.
1º LEILÃO: início em **02/10/2026**, às **10h30min**, e término em **06/10/2026**, às **10h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **27/10/2026**, a partir das **10h30min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DOS BENS: APARTAMENTOS Nº 72 E 73, LOCALIZADOS NO 7º ANDAR (COBERTURA) DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTINARI", localizado na R. Prof. Carolina Fróes Mendes, 244 - Centro, Águas de Lindóia - SP, 13940-000, compostos, respectivamente, pelas matrículas nº 1.058 e 1.057 do Cartório de Registro de Imóveis de Águas de Lindóia/SP, descritas a seguir: **(i) O APARTAMENTO SOB N.º 73**, localizado no 7º andar (cobertura) do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTINARI", situado com frente para a Rua Professora Carolina Fróes Mendes, n.º 244, no perímetro urbano desta cidade e Comarca de Águas de Lindóia, contendo no primeiro pavimento 01 dormitório, sala, copa, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda e, no segundo pavimento 01 sala, banheiro e área descoberta, com a área útil de 86,71 metros quadrados, área comum de 93,98 metros quadrados, somando 180,69 metros quadrados, cabendo-lhe uma fração ideal no terreno de 34,34 metros quadrados, incluso nessa área um box de direito a ser sorteado, confrontando pela frente com o hall de entrada e poço do elevador, nos fundos e pelo lado direito com terrenos do condomínio; e pelo lado esquerdo com o apartamento n.º 72. Cadastro Municipal nº 01.02.006.0323.036. **MATRÍCULA Nº 1.057** do Cartório de Registro de Imóveis de Águas de Lindóia/SP.. **(ii) O APARTAMENTO SOB N.º 72**, localizado no 7º andar (cobertura) do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTINARI", situado com frente para a Rua Professora Carolina Fróes Mendes, n.º 244, no perímetro urbano desta cidade e Comarca de Águas de Lindóia, contendo no primeiro pavimento 01 suíte, 01 dormitório, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda e, no segundo pavimento 01 sala, banheiro e área descoberta com espelho d'água, com a área útil de 101,40 metros quadrados, área comum de 109,90 metros quadrados, somando 211,30 metros quadrados, cabendo-lhe uma fração ideal no terreno de 40,18 metros quadrados, incluso nessa área o box de direito, com área dupla de n.º 06, confrontando pela frente com o hall de entrada e com o apartamento n.º 71; nos fundos e pelo lado esquerdo com terrenos do condomínio; e pelo lado direito com o apartamento n.º 73. Cadastro Municipal nº 01.02.006.0323.035. **MATRÍCULA Nº 1.058** do Cartório de Registro de Imóveis de Águas de Lindóia/SP. **LOCALIZAÇÃO:** R. Prof. Carolina Fróes Mendes, 244 - Centro, Águas de Lindóia - SP, 13940-000. **FIEL DEPOSITÁRIO:** os Executados.

De acordo com o LAUDO: Esses dois apartamentos se apresentam hoje unidos como sendo uma única unidade autônoma, pois foi demolida a parede divisória entre as duas. No entanto, o retorno à situação anterior é de fácil recomposição. Além disso, as matrículas continuam sendo individualizadas. A descrição a seguir se debruçará sobre uma unidade 3 pois assim que se apresenta no local. No entanto, as áreas utilizadas para a avaliação se fará como se configurassem em duas unidades autônomas. No 7º andar o imóvel se compõe por: sala de estar com varanda, sala de TV com acesso a varanda ligada ao dormitório pela demolição de parede original, uma suíte servida por banheiro privativo, além de mais dois dormitórios servidos por um banheiro social, a entrada do apartamento se dá por uma saleta onde se localiza a escada de madeira para acesso ao andar superior (cobertura); na cobertura: uma sala com saída para a varanda, um lavabo, uma cozinha com saída para a mesma varanda onde se estende para a área de lazer com churrasqueira, banheiro de serviço e lavanderia; no subsolo duas vagas de garagem demarcadas com o mesmo número dos aptos. Apenas nos dormitórios foram colocados carpetes nos pisos, nos demais ambientes possui piso cerâmico com rodapés, que ora se apresenta com o mesmo elemento cerâmico, em outras vezes em madeira. As soleiras e parapeito foram aplicados pedra natural de granito. Em todo interior do apartamento foi aplicado gesso tanto nas paredes e nos tetos onde se apresentam roda-teto em gesso sendo aplicada pintura em PVA. A cozinha, as dependências de serviço, lavabo e os banheiros possuem azulejo nas paredes até o teto. Ainda possuem bancadas de granito, louças e metais instalados. Os banheiros possuem vasos sanitários modelo caixa acoplada e box de vidro. As varandas possuem piso e rodapés cerâmicos, paredes e laje pintadas sobre massa fina na cor e textura do edifício e em pilares que compõem a fachada foram aplicados azulejos da cor da fachada. Na área de lazer contem uma bancada para churrasqueira em granito e guarda corpo em alvenaria e corrimão. Todas as esquadrias são confeccionadas em sistema deslizante em alumínio anodizado com vidro transparente. Torneiras comuns instaladas na cozinha, nos banheiros e na lavanderia. Todos os acabamentos dos registros, das tomadas e interruptores estão presentes.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 940.000,00 (novecentos e quarenta mil reais), em setembro/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ 983.824,82 (novecentos e oitenta e três mil oitocentos e vinte e quatro reais e oitenta e dois centavos)**, para agosto/2026.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foi possível identificar a existência de débitos tributários sobre o imóvel, no entanto, mesmo que existam, estes não serão de responsabilidade do arrematante.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 23.713.176,98 (vinte e três milhões, setecentos e treze mil, cento e setenta e seis reais e noventa e oito centavos), em junho de 2026 (fls. 3.270), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados, devendo ainda, se requerido pelo Leiloeiro, apresentar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para a devida aprovação, se for o caso; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc.); f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando os bens, quando disponível, mediante prévio agendamento, e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e às regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) o cadastramento e a participação no

leilão implicarão na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - ÔNUS: Consta das matrículas objeto deste edital: **(i)** AV.5 (19/03/2021) - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA referente ao Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica, processo nº 0002840-45.2021.8.26.0002, requerido por Banco Santander (Brasil) S.A.; **(ii)** AV.6 (02/02/2022) - INEFICÁCIA DE REGISTRO - consta a declaração de ineficácia, por fraude à execução, da conferência de bens registrada no R.3, nos autos do processo nº 1016732-48.2014.8.26.0002, movido por Itaú Unibanco S.A.; e **(iii)** AV.7 (02/02/2022) - PENHORA exequenda.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos condominiais, os quais, devido à sua natureza propter rem, ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme §§ 1º e 2º do artigo 908 do CPC/2015. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: **a) À VISTA:** a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **b) PARCELADO:** o interessado poderá **pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão**, nos moldes e limites previstos no artigo 895, incisos I e II, do CPC/2015. O requerimento de parcelamento deverá ser **endereço ao Juízo e encaminhado ao Leiloeiro por meio do e-mail contato@positivoleiloes.com.br, até o início do leilão**, cabendo a este Leiloeiro promover sua juntada aos autos para apreciação do Juízo. No requerimento, o interessado deverá indicar as prestações, observado o disposto no artigo 895, § 1º, do CPC/2015, a modalidade, o indexador de correção monetária, a garantia oferecida e as condições de pagamento do saldo devedor, nos termos do artigo 895, §§ 1º e 2º, do CPC/2015. O interessado deverá, ainda, consignar expressamente estar ciente da incidência de **multa de 10% (dez por cento), calculada sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas**, em caso de atraso no pagamento, nos termos do artigo 895, § 4º, do CPC/2015, bem como declarar sua ciência de que, em caso de inadimplemento, o exequente poderá requerer **a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nos próprios autos**, conforme artigo 895, § 5º, do CPC/2015. **c) CRÉDITO:** se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

V - COMISSÃO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance vencedor. O respectivo valor deverá ser depositado judicialmente, sendo autorizado seu levantamento após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo. Antes da assinatura do Auto de Arrematação pelo arrematante e pelo magistrado, não haverá direito ao recebimento da comissão pelo Leiloeiro, mesmo na hipótese de acordo nos autos, pagamento ou remição. Após a assinatura do Auto de Arrematação, a referida comissão será devida. Após a arrematação, o leiloeiro também encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, a título de multa por inadimplência.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 19 de agosto de 2026

MARINA SAN JUAN MELO

Juíza de Direito