EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – SP

Edital de 1ª E 2ª praça de leilão dos bens penhorados nos autos, para conhecimento das partes, dos interessados na lide e **INTIMAÇÃO** da parte requerida **D & D CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ: 43.408.578/0001-94)**, bem como seus respectivos cônjuges, se casados forem, dos terceiros interessados **GILEUSA BATISTA DE MELO (CPF: 022.226.708-96), ADRIANA LUCIA RODRIGUES SILVA (CPF: 190.641.948-58), JOSÉ CARLOS DA SILVA (CPF:151.361.418-59), BRUNA PERESTRELO BERNARDO DA SILVA (CPF: 439.954.718-97), CAMILA BESSA FRANK (CPF: 374.103.078-38), CAROLINE DIAS DE LIMA (CPF: 373.482.798-13), ELIDIO ROSA DOS SANTOS (CPF: 036.026.718-10), NATANIELE DE OLIVEIRA A PEREIRA (CPF: 447.712.818-58), RENAN LEITE BEATO (CPF: 357.847.828-86), VANILDA DE JESUS BRITO (CPF: 025.633.675-06), VIVIAN LIMA GARITA (CPF: 377.222.038-09), LUIZ RIBEIRO DE SOUZA (CPF: 117.608.908-04)**, e quaisquer outros eventuais credores e/ou interessados nesta lide, nos autos da **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES**, movida por **IANCA DE SOUZA BEZERRA e WILLIAN DA SILVA AGUIAR**, Processo nº 1001921-79.2025.8.26.0008.

O(A) DR.(A) **GUILHERME AUGUSTO DE OLIVEIRA BARNA**, MM.(a) Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível Do Foro Regional VIII – Tatuapé – SP, na forma da Lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e a quem interessar possa que, com fulcro no artigo 882, §1º e §2º, artigo 884, I, II e III, ambos do CPC, e nos Provimentos CSM nº 2.306/2015, TJSP nº 2.427/2017 e nº 2.614/2021, CG nº 19/2021, Resolução CNJ nº 236/2016, e artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será presidido pela **Leiloeira Pública Oficial, Sra. GELSI REGINA DE OLIVEIRA**, inscrita na **JUCESP sob nº 1240**, por meio da plataforma eletrônica **FV LEILÕES** (**www.fvleiloes.com.br**), portal de leilões on-line, Leilão Judicial Eletrônico para venda e arrematação em **1ª PRAÇA com início em 02/02/2027, às 15h00min e encerramento em 05/02/2027, às 15h00min**, onde serão recebidos lances com valor igual ou superior ao da avaliação atualizada até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, e, não havendo licitantes, fica desde já designada a **2ª PRAÇA com início em 05/02/2027, às 15h01min e encerramento em 25/02/2027, às 15h00min**, onde serão recebidos lances com valor de, no mínimo, **60%** (**sessenta por cento**) do valor da avaliação atualizada até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, não sendo admitido lance que caracterize preço vil, nos termos dos artigos 885 e 891, ambos do Código de Processo Civil.

LOTES: D*A FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL QUE CORRESPONDE ÀS UNIDADES DESOCUPADAS*, são as unidades 01 / 05 / 07 / 08 / 09 / 11 / 12 / 13 e 17, situadas no Rua Rodolfo André nº. 105 - Vila Ré, que assim se descreve e caracteriza em sua matrícula: "*IMÓVEL: - Uma Casa, situada à Rua Rodolfo André, nº 105, lote 17, da quadra VI, da Vila Germaine, no bairro de Franquinho, no 3º Subdistrito Penha de França, e seu terreno medindo 10,35m. De frente, 39,25m. De um lado; e 37,11 de outro lado e nos fundos 10,17m. Com a área de 378,00m².*, confrontando de um lado com o lote 15, de outro lado com o de nº 19, e nos fundos com o lote 18, e dista 96,00m. Da Rualtingussu*". **CONTRIBUINTE:** 059.161.0006-1. **Matrícula nº 97.472 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP.** ***OBSERVAÇÃO:*** *Sobre o terreno da matricula com área de 378M², foi construído um prédio cujo a área construída 992M², com 20 unidades. A construção do prédio não consta averbada na matrícula, ou seja, as unidades não foram desmembradas e não possuem matrículas individualizadas, nem cadastro individualizado na Prefeitura Municipal. A regularização registral do bem arrematado será exclusivamente responsabilidade do arrematante.*

LOTE 01: FRAÇÃO REF. À UNIDADE 01: De acordo com a avaliação de fls. 184/250, o apartamento 01 possui 42,73 m² com quintal. **A avaliação do bem foi obtida de acordo com o valor total do imóvel, conforme Avaliação de fls. 184/250 a fração da unidade 01 é de:** R$ 108.895,27 (cento e oito mil, oitocentos e noventa e cinco e vinte e sete centavos) em julho de 2025. **Avaliação atualizada do bem:** R$ 114.527,59, (cento e quatorze mil, quinhentos e vinte e sete reais e cinquenta e nove centavos), do imóvel atualizada até outubro de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

LOTE 02: FRAÇÃO REF. À UNIDADE 05: De acordo com a avaliação de fls. 184/250, o apartamento 05 possui 39,49 m² com sacada. **A avaliação do bem foi obtida de acordo com o valor total do imóvel, conforme Avaliação de fls. 184/250 a fração da unidade 05 é de:** R$ 100.638,29 (cem mil, seiscentos e trinta e oito reais e vinte e nove centavos) em julho de 2025. **Avaliação atualizada do bem:** R$ 105.843,54 (cento e cinco mil, oitocentos e quarenta e três reais e cinquenta e quatro centavos), do imóvel atualizada até outubro de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

LOTE 03: FRAÇÃO REF. À UNIDADE 07: De acordo com a avaliação de fls. 184/250, o apartamento 07 possui 42,73 m². **A avaliação do bem foi obtida de acordo com o valor total do imóvel, conforme Avaliação de fls. 184/250 a fração da unidade 07 é de:** R$ 108.895,27 (cento e oito mil, oitocentos e noventa e cinco e vinte e sete centavos) em julho de 2025. **Avaliação atualizada do bem:** R$ 114.527,59 (cento e quatorze mil, quinhentos e vinte e sete reais e cinquenta e nove centavos), do imóvel atualizada até outubro de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

LOTE 04: FRAÇÃO REF. À UNIDADE 08: De acordo com a avaliação de fls. 184/250, o apartamento 08 possui 38,90 m^2. **A avaliação do bem foi obtida de acordo com o valor total do imóvel, conforme Avaliação de fls. 184/250 a fração da unidade 08 é de:** R$ 99.134,71 (noventa e quatro mil, cento e trinta e quatro e setenta e um centavos) em julho de 2025. **Avaliação atualizada do bem:** R$ 104.262,19 (cento e quatro mil, duzentos e sessenta e dois reais e dezenove centavos), do imóvel atualizada até outubro de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

LOTE 05: FRAÇÃO REF. À UNIDADE 09: De acordo com a avaliação de fls. 184/250, o apartamento 09 possui 43,24 m^2. **A avaliação do bem foi obtida de acordo com o valor total do imóvel, conforme Avaliação de fls. 184/250 a fração da unidade 09 é de:** R$ 110.194,98 (cento e dez mil, cento e noventa e quatro reais e noventa e oito centavos) em julho de 2025. **Avaliação atualizada do bem:** R$ 115.894,52 (cento e quinze mil, oitocentos e noventa e quatro reais e cinquenta e dois centavos), do imóvel atualizada até outubro de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

LOTE 06: FRAÇÃO REF. À UNIDADE 11: De acordo com a avaliação de fls. 184/250, o apartamento 11 possui 39,49 m^2. **A avaliação do bem foi obtida de acordo com o valor total do imóvel, conforme Avaliação de fls. 184/250 a fração da unidade 11 é de:** R$ 100.638,29 (cem mil, seiscentos e trinta e oito reais e vinte e nove centavos) em julho de 2025. **Avaliação atualizada do bem:** R$ 105.843,54 (cento e cinco mil, oitocentos e quarenta e três reais e cinquenta e quatro centavos), do imóvel atualizada até outubro de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

LOTE 07: FRAÇÃO REF. À UNIDADE 12: De acordo com a avaliação de fls. 184/250, o apartamento 12 possui 49,44 m^2. **A avaliação do bem foi obtida de acordo com o valor total do imóvel, conforme Avaliação de fls. 184/250 a fração da unidade 12 é de:** R$ 125.995,37 (cento e vinte e cinco mil, novecentos e noventa e cinco reais e trinta e sete centavos) em julho de 2025. **Avaliação atualizada do bem:** R$ 132.512,15 (cento e trinta e dois mil, quinhentos e doze reais e quinze centavos), do imóvel atualizada até outubro de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

LOTE 08: FRAÇÃO REF. À UNIDADE 13: De acordo com a avaliação de fls. 184/250, o apartamento 13 possui 42,73 m^2 com quintal. **A avaliação do bem foi obtida de acordo com o valor total do imóvel, conforme Avaliação de fls. 184/250 a fração da unidade 13 é de:** R$ 108.895,27 (cento e oito mil, oitocentos e noventa e cinco e vinte e sete centavos) em julho de 2025. **Avaliação atualizada do bem:** R$ 114.527,59 (cento e quatorze mil, quinhentos e vinte e sete reais e cinquenta e nove centavos), do imóvel atualizada até outubro de 2026, que será

novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

LOTE 09: FRAÇÃO REF. À UNIDADE 17: De acordo com a avaliação de fls. 184/250, o apartamento 17 possui 37,95 + 52 m^2 de quintal. **A avaliação do bem foi obtida de acordo com o valor total do imóvel, conforme Avaliação de fls. 184/250 a fração da unidade 17 é de:** R$ 156.157,48 (cento e cinquenta e seis mil, cento e cinquenta e sete reais e quarenta e oito centavos) em julho de 2025. **Avaliação atualizada do bem:** R$ 164.234,31 (cento e sessenta e quatro mil, duzentos e trinta e quatro reais e trinta e um centavos), do imóvel atualizada até outubro de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

DOS ÔNUS / GRAVAMES: Consta na referida matrícula de acordo com a **AV.12 / AV.13 E AV.14** – PENHORA EXEQUENDA.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Constam débitos no valor de R$ 84.821,23 (oitenta e quatro mil, oitocentos e vinte e um e vinte e três centavos), conforme Certidão de Débitos expedida pela Prefeitura Municipal em 28 de outubro de 2026 que serão sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional.

DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS: Não constam, nos autos, informações acerca da existência de débitos condominiais. A administradora condominial será notificada pela Leiloeira Oficial para apresentação de eventuais débitos desta natureza que deverão ser informados nos autos, caso existam, e sub-rogados no produto da Arrematação de modo que, eventual insuficiência do produto da arrematação para a quitação integral dos débitos condominiais não será transferida ao arrematante, que adquirirá o imóvel em caráter originário, livre de débitos condominiais anteriores à arrematação. O saldo remanescente eventualmente não satisfeito permanecerá de responsabilidade do antigo proprietário, podendo ser exigido nos termos da legislação processual, inclusive em outras execuções eventualmente existentes relativas ao mesmo imóvel, observando-se o disposto no art. 908 do Código de Processo Civil e a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.134 dos recursos repetitivos.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

O bem será vendido *ad corpus,* no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial, bem como adotar todas as providências necessárias à sua regularização documental e registral no caso de eventual arrematação.

DOS RECURSOS: Não consta, nos autos, a existência de recurso pendente de julgamento.

DO VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO DO BEM: Na 1ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será o da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Na 2ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Todas as atualizações monetárias serão realizadas conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, IPVA, IPTU, débitos com o INCRA, saldo devedor de débitos condominiais, saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária, despesas com remoção de bens, requerimento e cumprimento de desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O credor poderá participar do certame realizando a arrematação do bem alienado em razão de seus créditos, devendo, no prazo legal, promover o pagamento de eventual saldo entre os créditos e o valor da arrematação, bem como o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial sobre o valor total do lance ofertado, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo e/ou se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do Auto de Arrematação, a existência de ônus real ou gravames até então não mencionado nos autos.

DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO: Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível a apresentação de Declaração Formal de Arrematação em Condomínio, a ser

encaminhada, devidamente assinada, à Leiloeira Oficial com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas antes do encerramento do certame.

DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA: Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Oficial e remetida ao Juízo do Processo. **Pagamento parcelado:** O pagamento do sinal igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance vencedor, deverá ser realizado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Oficial e remetida ao Juízo do Processo, e o saldo em até 10 (dez) parcelas, corrigidas mensalmente conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), conforme determinação judicial, ou pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do Juízo competente, restando desde já consignado que o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuosas. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do CPC).

DOS LANCES: O sistema da FV LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados. O sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for registrado um lance à vista, os lances na forma parcelada não serão mais recebidos. No entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento, e registrar novos lances para permanecer na disputa à vista. Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao término final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

DA ARREMATAÇÃO PARCELADA: Na hipótese de arrematação na modalidade parcelada, é responsabilidade do arrematante, juntamente com o seu advogado devidamente constituído nos autos, promover a expedição das Guias de Depósito Judicial referentes às parcelas da referida arrematação, no Portal de Custas do TJSP (https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp) realizando o seu pagamento tempestivamente e comprovando-o nos autos, sob pena de responsabilização pelo inadimplemento, com a possibilidade, inclusive, de resolução da arrematação, nos termos do art. 895, §4º e §5º do CPC.

COMISSÃO: A comissão devida à Gestora / Leiloeira será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga no **prazo de 24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, através de guia judicial que será emitida pela leiloeira e depositada nestes autos, comissão esta não inclusa no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1.625/2009), que será paga pelo arrematante, e não será devolvida 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 DIREITO DE PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, §2º e 843, §1º, ambos do CPC). O licitante que reivindicar o direito de preferência previsto neste tópico deverá encaminhar à Leiloeira Oficial a documentação comprobatória de tal direito com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do leilão.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, após a deferimento deste edital, pagar a dívida ou sendo firmado acordo entre as partes ou haver pedido de adjudicação nos autos do processo, deve o executado arcar com o ressarcimento das despesas assumidas pelo leiloeiro com a preparação do leilão, remoção e guarda, publicidade, intimações e documentação no importe de R$ 4.000,00, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com efetiva arrematação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme Resolução 236/2016 do CNJ art. 7ª, parágrafos §3º.

DA FRAUDE: Não será admitida, em nenhuma hipótese, a desistência da arrematação. Aquele que tentar fraudar arrematação, além da reparação do dano na esfera Cível, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal, sem prejuízo da expedição de Título Executivo Judicial no valor da comissão devida, em favor da Leiloeira Pública Oficial, para as medidas e providências judiciais cabíveis. Fica, nesta hipótese, autorizada a Gestora / Leiloeira a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, P.Ú., CPC). Será o presente edital publicado na rede mundial de computadores, por meio da plataforma eletrônica da FV LEILÕES (www.fvleiloes.com.br), na forma da lei.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação, através dos Telefones (11) 3842-3333, (11) 91428-3454 (WhatsApp) e-mail: contato@fvleiloes.com.br, ou ainda, no endereço da FV LEILÕES, Avenida Indianópolis nº 1.337B – Indianópolis – São Paulo/SP, CEP 04063-002.

Ficam a(s) parte(s), executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s) / hipotecário(s) / preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

O(A) DR.(A) **GUILHERME AUGUSTO DE OLIVEIRA BARNA**
MM.(a) Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível Do Foro Regional VIII – Tatuapé – SP