

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO
Rua Santa Maria, 257, Tatuapé, São Paulo/SP - CEP 03085-000
Fone: (11) 3489-4881 – E-mail: tatuape3cv@tj.sp.jus.br;

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do CPC (Lei nº 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e seguintes da Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que a Leiloeira Oficial nomeada, LEONICE FIXER, matriculada na JUCESP sob n.º 1.469, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº. 1005831-66.2015.8.26.0008 – PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ 00.000.000/0001-91)

EXECUTADO: MADEIRA PARA FORMA E ESTILO LTDA – ME (CNPJ 02.576.367/0001-83); NELSON ABILEL FILHO (CPF 673.571.488-15); TANIA FRENEDA RODRIGUEZ (CPF 004.105.588-85)

TERCEIRO INTERESSADO: VLADIMIR FRENADA RODRIGUEZ; MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEARIO DE ITANHAEM

DATAS E HORÁRIOS: Haverá o início da captação de lances para o **1º LEILÃO** no dia **08/10/2025 a partir das 14:00 horas, com encerramento dia 10/10/2025, às 14:00 horas**, quando somente serão aceitos lances por preço igual ou superior 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 **10/10/2025 a partir das 14:01 horas, com encerramento dia 31/10/2025, às 14:00 horas**, quando serão aceitos lances pelo maior lance oferecido, não inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação, **exceto nos casos em que há reserva de meação ou copropriedade.** Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

REPASSE: Os bens não arrematados serão disponibilizados novamente em repasse, em até 15 minutos após o encerramento do 2º (segundo) leilão, com duração de 01:00 (uma) hora. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

LOCAL: Os leilões, serão realizados na modalidade **ELETRÔNICO**, através do site: **www.capitalvalorleiloes.com.br**.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO
Rua Santa Maria, 257, Tatuapé, São Paulo/SP - CEP 03085-000
Fone: (11) 3489-4881 – E-mail: tatuape3cv@tjsp.jus.br;

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 312.884,01 (trezentos e doze mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e um centavo), em 25 de dezembro de 2020, de acordo com a planilha de cálculo juntada de **fls. 261**. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO(S) BEM(NS): Item 01) A parte ideal de 50% pertencente a Executada sobre O lote de terreno nº 28 da quadra “L” da Cidade jardim Coronel, gleba 6-A, município de Itanhaém, medindo 10,00ms de frente para a Rua São Bernardo, por 28,00ms da frente aos fundos ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 280,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote 30, do lado esquerdo com o lote 26 e nos fundos com o lote 27. **OBS.:** Conforme laudo de avaliação, o terreno está localizado, considerando uma linha reta, próximo da Rodovia padre Manoel da Nobrega, cerca de 3,50km, uma rodovia de ligação há vários bairros da cidade, e cidades, por onde circula transporte público, comércio local, próximo do centro da cidade, cerca de 7,50km e cerca de 5,00km da praia. Imóvel matriculado sob o nº 140.461, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP. Avaliado em R\$ 17.971,80 (dezessete mil, novecentos e setenta e um reais e oitenta centavos), em 03 de setembro de 2024. Atualizado para R\$ 18.888,31 (dezoito mil, oitocentos e oitenta e oito reais e trinta e um centavos), em agosto de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Item 02)** A parte ideal de 50% pertencente a Executada sobre O lote de terreno nº 030 da quadra “L” da Cidade jardim Coronel, gleba 6-A, município de Itanhaém, medindo 10,00ms de frente para a Rua São Bernardo, por 28,00ms da frente aos fundos ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 280,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote 32, do lado esquerdo com o lote 28 e nos fundos com o lote 29. **OBS.:** Conforme laudo de avaliação, o terreno está localizado, considerando uma linha reta, próximo da Rodovia padre Manoel da Nobrega, cerca de 3,50km, uma rodovia de ligação há vários bairros da cidade, e cidades, por onde circula transporte público, comércio local, próximo do centro da cidade, cerca de 7,50km e cerca de 5,00km da praia. Imóvel matriculado sob o nº 140.462, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP. Avaliado em R\$ 17.971,80 (dezessete mil, novecentos e setenta e um reais e oitenta centavos), em 03 de setembro de 2024. Atualizado para R\$ 18.888,31 (dezoito mil, oitocentos e oitenta e oito reais e trinta e um centavos), em agosto de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

AVALIAÇÃO TOTAL DAS PARTES IDEAIS: R\$ 37.776,62 (trinta e sete mil, setecentos e setenta e seis reais e sessenta e dois centavos).

LANCE MÍNIMO: R\$ 22.665,97 (vinte e dois mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e sete centavos).

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO
Rua Santa Maria, 257, Tatuapé, São Paulo/SP - CEP 03085-000
Fone: (11) 3489-4881 – E-mail: tatuape3cv@tj.sp.jus.br;

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrito acima.

DEPOSITÁRIO(A): Tania Freneda Rodriguez

ÔNUS: Item 01) Consta penhora nos autos nº 0003988-16.2020.8.26.0006 em favor do BANCO DO BRASIL, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro de Penha de França/SP. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária. Consta débitos de IPTU em aberto no valor de R\$ 293,72, em abril de 2025. **Item 02)** Consta penhora nos autos nº 0003988-16.2020.8.26.0006 em favor do BANCO DO BRASIL, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro de Penha de França/SP. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária. Consta débitos de IPTU em aberto no valor de R\$ 2.575,11, em abril de 2025.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leilado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil), e as custas decorrentes da baixa da hipoteca são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO
Rua Santa Maria, 257, Tatuapé, São Paulo/SP - CEP 03085-000
Fone: (11) 3489-4881 – E-mail: tatuape3cv@tjsp.jus.br;

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.capitalvalorleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo da Leiloeira Oficial ora nomeada, **Sra. LEONICE FIXER**, inscrita na JUCESP sob nº 1.469, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDE DIRETA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.capitalvalorleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site da Leiloeira Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.capitalvalorleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pela Leiloeira), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO
Rua Santa Maria, 257, Tatuapé, São Paulo/SP - CEP 03085-000
Fone: (11) 3489-4881 – E-mail: tatuape3cv@tjssp.jus.br;

ARREMATACÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida à Leiloeira.

COMISSÃO DA LEILOEIRA EM CASO DE ARREMATACÃO: A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão da Leiloeira será a esta devida.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor da Leiloeira a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto de Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, a Leiloeira cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devido à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida remida, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III - Será devido à Leiloeira Oficial, comissão de 5% sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO
Rua Santa Maria, 257, Tatuapé, São Paulo/SP - CEP 03085-000
Fone: (11) 3489-4881 – E-mail: tatuape3cv@tj.sp.jus.br;

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

LANCES: Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão da Leiloeira em até 24 horas, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

VISITAÇÃO: Fica autorizada a visitação dos bens, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos mesmos. É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizada a Leiloeira a se fazer acompanhar por chaveiro.

Igualmente, fica autorizada a Leiloeira e seus colaboradores, devidamente identificados, a vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constrito(s) de forma externa e interna, e inclusive a acessar as áreas comuns no caso de imóvel(eis) em Condomínio, visando efetuar a divulgação dos bens em seu site. Em caso de resistência/impedimento, deverá a Leiloeira comunicar a situação nos autos.

ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pela Leiloeira Oficial, 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 (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, a Leiloeira Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO
Rua Santa Maria, 257, Tatuapé, São Paulo/SP - CEP 03085-000
Fone: (11) 3489-4881 – E-mail: tatuape3cv@tj.sp.jus.br;

CONDIÇÕES GERAIS: A Leiloeira Pública Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pela Leiloeira Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos da Leiloeira Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, a Leiloeira Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento à Leiloeira até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento da Leiloeira, telefone **0800-707-9272**, Chat no site da leiloeira e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço contato@capitalvalorleiloes.com.br.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados **os executados MADEIRA PARA FORMA E ESTILO LTDA – ME, na Pessoa de seu Representante Legal, NELSON ABILEL FILHO e TANIA FRENEDA RODRIGUEZ e seus respectivos cônjuges se casados forem, TERCEIRO INTERESSADO: VLADIMIR FRENADA RODRIGUEZ; MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEARIO DE ITANHAEM**, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO
Rua Santa Maria, 257, Tatuapé, São Paulo/SP - CEP 03085-000
Fone: (11) 3489-4881 – E-mail: tatuape3cv@tjsp.jus.br;

averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.capitalvalorleiloes.com.br.

Nesta Cidade e Comarca de São Paulo/SP, em 1º de setembro de 2025.

Dr. Luis Fernando Nardelli
Juiz de Direito