

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América - CEP 12902-000  
 Fone: (11) 4034-3414 – E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr. (a) Dr. (a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista, 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 Novo CPC (Lei nº 13105/15), 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 o Leiloeiro nomeado, **GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, matriculado na JUCESP sob n.º 1061, com escritório na Rua Indiana, nº 903, Brooklin Novo, São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica [www.giordanoleiloes.com.br](http://www.giordanoleiloes.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**1) PROCESSO Nº. 0002698-80.2017.8.26.0099 - CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**

**2) EXEQUENTE:** MARIA APPARECIDA DE GODOY ARAÚJO e KATIA REGINA DE GODOY ARAUJO TITTANEGRO

**EXECUTADO:** ADDERE ENGENHARIA LTDA. - ME (CNPJ 03.011.454/0001-56)

**ADM-TERC.:** JOSÉ RICARDO BUENO ZAPPA

**INTERESSADO:** CLÁUDIO LUTZKAT e DIEGO MESQUITA DA SILVA

**3) DATAS E HORÁRIOS:** 1º Leilão no dia **04/11/2025 a partir das 14:00 horas e se encerrará dia 07/11/2025 às 14:00 horas**, quando 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 **07/11/2025 a partir das 14:01 horas e se encerrará no dia 28/11/2025 às 14:00 horas**, quando serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) 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.

**4) DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 435.319,24 em março/2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada de **fls. 1389**. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**5) DO BEM:** Apto. nº 101, 1º andar/1º pavimento, no edifício LOTUS PANORAMIC LIVING, à Rua Capitão Daniel Peluso Junior, nº 324, Jardim Santo Agostinho, Bragança Paulista, c/ área privativa de 173,69m², inacabado, matrícula 107.419 CRI Bragança Paulista/SP, a saber: - UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a UM APARTAMENTO sob o número 101 (cento e um), localizado no primeiro andar/primeiro pavimento, do edifício residencial multifamiliar denominado “LOTUS PANORAMIC LIVING”, situado com frente para a no lado par da Rua Capitão Daniel Peluso Junior, identificado pela Prefeitura Municipal local com a numeração 324, no bairro Jardim Santo Agostinho, na

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América - CEP 12902-000

Fone: (11) 4034-3414 – E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

cidade e comarca de Bragança Paulista, sala de estar/jantar com 32,39 m<sup>2</sup> (trinta e dois vírgula trinta e nove metros quadrados); espaço para despensa; lavabo com 2,49 m<sup>2</sup> (dois vírgula quarenta e nove metros quadrados); cozinha com 11,36 m<sup>2</sup> (onze vírgula trinta e seis metros quadrados); área de Serviço com 7,09 m<sup>2</sup> (sete vírgula nove metros quadrados); 01 (Um)W.C./Sanitário com 1,50 m<sup>2</sup> (hum vírgula cinquenta metros quadrados); terraço gourmet com 17,98 m<sup>2</sup> (dezesete vírgula noventa e oito metros quadrados); área de circulação social íntima; 01 (uma) suíte com 10,38 m<sup>2</sup> (dez vírgula trinta e oito metros quadrados), com 01 (um) banheiro com 3,64 m<sup>2</sup> (três vírgula e sessenta e quatro metros quadrados) e terraço; 01 (uma) suíte com 15,21 m<sup>2</sup> (quinze vírgula vinte e um metros quadrados), com 01 (um) banheiro com 3,41 m<sup>2</sup> (três vírgula quarenta e um metros quadrados) e terraço; e 01 (uma) suíte máster com closet com 13,70 m<sup>2</sup> (treze vírgula setenta metros quadrados), com 01 (um) banheiro com 6,13 m<sup>2</sup> (seis vírgula treze metros quadrados) e terraço, com área privativa de 173,69m<sup>2</sup> (cento e setenta e três vírgula sessenta e nove metros quadrados), e área de uso comum de 146,2242m<sup>2</sup> (cento e quarenta e seis vírgula dois mil duzentos e quarenta e dois metros quadrados), totalizando 319,9142m<sup>2</sup> (trezentos e dezenove vírgula nove mil cento e quarenta e dois metros quadrados), cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 6,698%; confrontando pela frente com o Hall Social/Área de Circulação Social; pelos fundos com o recuo dos fundos do Edifício; pelo fado direito com o recuo lateral direito do Edifício para a Rua D. Pedro II, de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o Edifício; e pelo esquerdo com o recuo lateral esquerdo do Edifício, de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o mesmo; apartamento este com direito à utilização de 03 (três) vagas de estacionamento de veículos, em local indeterminado, que localizar-se-ão no segundo subsolo ou primeiro subsolo, dependendo da ordem e do critério de escolha, a ser definido em Assembleia Geral convocada para este fim. O terreno onde se encontra a edificação que deu origem ao referido empreendimento, assim se apresenta: UM TERRENO, denominado lote 35 (trinta e cinco) da quadra A, com a área de 780,77m<sup>2</sup> (setecentos e oitenta vírgula setenta e sete metros quadrados), localizado no lado par da Rua Capitão Daniel Peluso Junior, inserido no quarteirão formado pela Rua Capitão Daniel Peluso Junior, Avenida Antônio Pires Pimentel, Rua José Raposo de Medeiro e Rua Dom Pedro II, no Jardim Santo Agostinho, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, formado pela união dos terrenos, perfeitamente caracterizadas matrículas números 49.526, 49.527, e 49.528, desta Serventia, sendo que o objeto desta peça matricial apresenta as seguintes medidas e confrontações: “tem confrontação irregular, com frente para a Rua Capitão Daniel Peluso Junior, medindo 21,39m (vinte e um metros e trinta e nove centímetros) em linha reta e mais 7,38m (sete metros e trinta e oito centímetros) em curva para a Rua Dom Pedro II, do lado direito de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o imóvel, mede 32,54m (trinta e dois metros e cinquenta e quatro centímetros), confrontando com a Rua Dom Pedro II; do lado esquerdo mede 25,11m (vinte e cinco metros e onze centímetros), confrontando com a propriedade de Aldo de Deus Olivotti, e nos fundos mede 24,73m (vinte e quatro metros e setenta e três centímetros), confrontando com a propriedade de Alexandre Mocves Manuchaquian. **Obs.:** Detalhes da constatação: Trata-se de um apartamento edificado em condomínio de alto padrão, com área privativa de 173,69, situado no primeiro pavimento do edifício. Constatado o imóvel, verifica-se haver no prédio algumas unidades concluídas e com moradores, mas a unidade em questão encontra-se inacabada, com sua obra paralisada, em diversos pontos, sem pintura, pisos forro, instalação elétrica e outros, de maneira que o próprio acesso/corredor do elevador para a unidade, área comum do condomínio, também se encontra inacabado. Fora isso a unidade é bastante ampla, com três suítes; varanda com sacada; sala; cozinha; lavabo, três vagas de garagem de uso exclusivo e outras instalações. O Condomínio conta com academia; sauna; piscina; salão de festas; cozinha gourmet; playground; portaria e outras instalações. Imóvel matriculado sob o nº 107.419 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP.

**6) AVALIAÇÃO:** R\$ 978.000,00 (novecentos e setenta e oito mil reais), em 16 de abril de 2025.

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América - CEP 12902-000

Fone: (11) 4034-3414 – E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

Atualizado para R\$ 990.177,48 (novecentos e noventa mil, cento e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos), em setembro de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**6.1) LANCE MÍNIMO:** R\$ 594.106,49 (quinhentos e noventa e quatro mil, cento e seis reais e quarenta e nove centavos).

**7) DEPOSITÁRIO(A):** ADDERE ENGENHARIA LTDA. – ME, na pessoa de seu representante legal JÚLIO CÉSAR LIMA E ARANTES.

**8) ÔNUS:** Averbação Premonitória Ação nº 0001283-86.2022.8.26.0099, em favor de Caio Loan Sponton, em trâmite na 3ª Vara Cível de Bragança Paulista/SP; Averbação Premonitória Ação nº 0002037-91.2023.8.26.0099, em favor de Regina Camillo Mendes, em trâmite na 2ª Vara Cível de Bragança Paulista/SP; Averbação Premonitória Ação nº 1004401-19.2023.8.26.0099, em favor do Condomínio Lotus Panoramic Living, em trâmite na 4ª Vara Cível de Bragança Paulista/SP; Penhora nos autos nº 00102039820195150038, em favor de DIEGO MESQUITA DA SILVA, em trâmite na Vara do Trabalho de Bragança Paulista/SP; Penhora nos autos nº 0002980-74.2024.8.26.0099, em favor de Albertina Luiza Dantrini Felice, em trâmite na 1ª Vara Cível de Bragança Paulista/SP; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**9) 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.

**10) 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).

**11) MEAÇÃO:** 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.

**12) 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.

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.giordanoleiloes.com.br](http://www.giordanoleiloes.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**

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América - CEP 12902-000

Fone: (11) 4034-3414 – E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

**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.**

**13) VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

**14) LEILOEIRO:** O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **Sr. GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, JUCESP sob nº 1061, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

**15) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA:** Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site **www.giordanoleiloes.com.br**, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro(a) Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica o Leiloeiro autorizado 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.

**16) PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro **www.giordanoleiloes.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.

**17) PAGAMENTO:** Em caso de imóveis com valor de avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses; As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice do **IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**;

**Caução:** Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

**OBS.:** Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América - CEP 12902-000

Fone: (11) 4034-3414 – E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

**18) ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA:** No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

**19) ARREMATAÇÃO PELO CREDOR:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 ao Leiloeiro.

**20) PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro 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 do Leiloeiro será a este devida.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro 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.

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

**I** - Caso haja adjudicação, será devida 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 devida 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** - Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada.

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, valores esses a serem pagos pela parte executada.

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

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América - CEP 12902-000

Fone: (11) 4034-3414 – E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

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

**23) LANCES:** Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, 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 do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro 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.

**24) VISITAÇÃO:** 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 autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**25) 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 do Leiloeiro, telefone 0800-707-9272, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço [contato@giordanoleiloes.com.br](mailto:contato@giordanoleiloes.com.br).

**26) ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

**27) CONDIÇÕES GERAIS:** O Leiloeiro Público 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. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro 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 do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América - CEP 12902-000  
Fone: (11) 4034-3414 – E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro 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 ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

**28) INTIMAÇÃO:** Fica desde logo intimada a **executada ADDERE ENGENHARIA LTDA. - ME na pessoa de seu representante legal; o administrador JOSÉ RICARDO BUENO ZAPPA e os interessados CLÁUDIO LUTZKAT E DIEGO MESQUITA DA SILVA**, 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 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.

**OBSERVAÇÃO:** Por qualquer motivo, a intimação pessoal do requerido/executado, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

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.giordanoleiloes.com.br**.

Nesta Cidade e Comarca de Bragança Paulista/SP, em 15 de setembro de 2025.

**Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**  
**Juiz de Direito**