

Editais de leilão judicial para ciência de interessados e intimação dos executados**1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, Comarca de São Paulo - SP**

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **DELTA SINALIZACAO E SERVICOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 05.208.060/0001-18, **GILBERTO FERNANDES DE ALMEIDA**, inscrito no CPF sob nº 064.441.628-90, bem como sua esposa **ADRIANA CARVALHO CAVALCANTI DE ALMEIDA**, inscrita no CPF sob nº 114.863.538-60, do **RESERVA IBIRAPITANGA - RESIDENCIAL TERRAS ALTAS**, inscrito no CNPJ sob nº 04.955.427/0001-02, dos compromissários(as) vendedores(as) **SILVANO MARIO ATTILIO RAIA** inscrito no CPF sob nº 008.787.828-34, **PATRICIA RAIA** inscrita no CPF sob nº 064.441.628-90, bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ISABEL**, e demais interessados.

O Dr. **FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão de bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91 em face de **DELTA SINALIZACAO E SERVICOS LTDA e outras - processo nº 0003624-72.2019.8.26.0008**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "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".

DA VISITAÇÃO - As visitas deverão ser agendadas via e-mail: contato@multipliqueleiloes.com.br. **Contudo, os interessados só poderão verificar o bem desde que o responsável pela guarda e/ou executado autorize a visitação.**

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.multipliqueleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia **10/08/2026** às 14h00, e se encerrará dia **13/08/2026** às 14h00, onde 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 **13/08/2026** às 14h01, e se encerrará no dia **03/09/2026** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Tiago Clemente Sampaio, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - **JUCESP** sob o nº 1089.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.multipliqueleiloes.com.br. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do leilão, haverá(ão) prorrogação(ões) por mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances será encerrado, caso este, não receba lances durante os 3 (três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, demais créditos servirão para pagamento de débito de IPTU, ressaltando o parágrafo único do art. 130 do CTN, e sucessivamente de eventual débito trabalhista, sucedido pelo hipotecário, e após, persistindo saldo, este será dos executados e/ou demais credores.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (www.multipliqueleiloes.com.br), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC. As propostas de arrematação feitas diretamente no processo, mesmo após o término do leilão e mesmo que este tenha sido negativo, estão sujeitas aos termos deste edital, incluindo a obrigação de pagar a comissão do leiloeiro no percentual estabelecido neste edital.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza 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 da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão será devida pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante 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 PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.multipliqueleiloes.com.br.

DISPOSIÇÕES E REGRAMENTOS DO LEILÃO - Caso o executado pague o débito, sub-rogue a dívida ou haja composição entre as partes após a publicação de editais, deverá ser especificado nas petições e/ou respectivas minutas quem arcará com

comissão do leiloeiro no percentual determinado para o leilão, bem como com os custos do leilão, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Havendo adjudicação do bem levado a leilão pelo Exequente, após a publicação do edital, este deverá arcar com o valor da comissão do leiloeiro no percentual determinado para o leilão. Caso acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a publicação do edital ou a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.multipliqueleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado.

RELAÇÃO DO BEM – Direitos sobre o Lote 22 (vinte e dois), Quadra 69 (sessenta e nove), Área 988,34m² (novecentos e oitenta e oito metros e trinta e quatro décimos quadrados), do loteamento denominado “Residencial Terras Altas”, situado no perímetro urbano do município de Santa Isabel/SP, assim descrito e confrontado: Faz frente para Rua 23, onde mede 14,26m (catorze metros e vinte e seis centímetros). Da frente aos fundos de que dá mencionada rua olha para o terreno mede 31,03m (trinta e um metros e três centímetros) do lado direito, 31,80m (trinta e um metros e oitenta centímetros) do lado esquerdo, e 49,46m (quarenta e nove metros e quarenta e seis centímetros), nos fundos, confrontando à direita com o Lote 21, à esquerda e nos fundos com a Reserva Particular de Patrimônio Natural (RPPN), todos da mesma quadra, encerrando a área acima. Restrições urbanísticas estabelecidas no processo de loteamento: Com relação ao lote, não será permitido: A - Desmembramento; B - Construção de mais de uma residência em cada lote; C - Residência com mais de dois pavimentos (térreo e superior), sendo a mesma para fim estritamente residencial, com área mínima de construção de 120,000m², e para edificação em alvenaria ou 150,00m², para construção com outros tipos de materiais, sendo permitida a taxa de ocupação no máximo igual a 50% da área do lote e as demais restrições estão contidas no contrato padrão anexo ao processo de loteamento. Contribuinte nº 44223.64.69.0608.00.000, objeto da matrícula nº 41.321 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Santa Isabel/SP. **Valor da Avaliação: R\$ 500.000,00 (dezembro/2023). Valor da Avaliação atualizado até julho de 2026: R\$ 569.251,90 (quinhentos e sessenta e nove mil, duzentos e cinquenta e um reais e noventa centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO 1: Consta às fls. 313 que o imóvel está localizado a Estrada do Ouro Fino, KM 11,2 - Bairro Ouro Fino, CEP:07500-000 - Santa Isabel - SP. Reserva Ibirapitanga - Residencial Terras Altas, lote 22, quadra 69.

ÔNUS: Conforme Av.3, compromisso de compra e venda; Conforme Av.4, penhora nos autos do processo nº 1014970-76.2014.8.26.2160, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Tatuapé – São Paulo/SP, em favor da Associação dos Proprietários em Reserva Ibirapitanga; Conforme Av.5, penhora nos autos do processo nº 0003910-34.2014.8.26.0361, em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Mogi das Cruzes, em favor de Tarcísio Prudente da Cunha, e; Conforme Av.7, a penhora exequenda.

OBSERVAÇÃO 2: Consta às fls. 217/218 que o referido contrato se encontra quitado perante ao compromissário vendedor.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 2.529,09 até 08.07.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 318,58 até 08.07.2026.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 389.906,41 em novembro de 2020.

OBSERVAÇÃO 3: Conforme informações fornecidas pelo escritório de cobrança do condomínio, Martins & Costa, há débitos condominiais no valor de R\$ 372.247,45 até 10. 07.2026.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Av. Das Nações Unidas, 18801 – Conj. 705 - Santo Amaro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 5521-2717, contato@multipliqueleiloes.com.br.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica a requeridos supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 10 de julho de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO

Juiz de Direito