

Edital de 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO e de intimação de **DJALMA FERNANDO POZITELI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 072.942.968-71, **MARIA SILVIA RODRIGUES DE MORAIS TURELLI POZITELI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 277.704.058-31, **CHICO BRAMA ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.414.926/0001-17, dos proprietários **VERTICAL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.781.285/0001-85, **CARLOS SHIGUEO ARIE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 062.715.348-80 e sua cônjuge **NORMA MINAKO TAKABATEKE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 027.049.238-09, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos do **Cumprimento Provisório de Sentença – Penhora / Depósito / Avaliação**, autos nº **0002511-68.2022.8.26.0270**, movido por **REDI E REDI ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.124.535/0001-16.

O **Dr. WILSON FEDERICI JUNIOR**, MM. Juiz da 3ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** (www.123leiloes.com.br), os imóveis abaixo descritos nas seguintes datas:

LOTE 01:

1ª PRAÇA com início em **13/04/2026 às 14h** e término no dia **16/04/2026 às 14h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **06/05/2026 às 14h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: **Direitos que os executados possuem sobre** Um terreno urbano com a área de **9.986,42m²** (nove mil, novecentos e oitenta e seis metros e quarenta e dois centímetros quadrados), situado no lado ímpar da Rua Coronel Levino Ribeiro,



esquina com a Rua João Soares de Almeida, pelo seu lado par, na quadra completada pela Rua José Alves de Souza, Rua Josino Brisola, Rua Carlos Campos e Rua Dr. Ricardo Watherly, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição no vértice 01 localizado no alinhamento da Rua João Soares de Almeida; deste segue confrontando por cerca e muro com o imóvel da matrícula 14.100 de propriedade de Maikon Braatz de Oliveira Siqueira casado com Sany Maria Ribeiro de Lima Braatz, com os seguintes azimutes e distâncias 253°49'16" e 1,21 metros, até o vértice 02, 253°49'16" e 10,79 metros, até o vértice 03 localizado junto ao muro; deste segue confrontando por muros com o imóvel de matrícula 13.984 de propriedade de Waldomiro Alves da Rocha, com os seguintes azimutes e distâncias 253°49'16" e 1,34 metros, 251°02'15" e 8,66 metros, até o vértice 04, localizado junto ao muro; deste segue confrontando por muro com o imóvel da matrícula 13.983 de propriedade de Doracina Antunes da Rocha casada com João Alves da Rocha, com os seguintes azimutes e distâncias: 251°02'15" e 4,38 metros, 248°53'43" e 0,62 metros, até o vértice 05, localizado junto ao muro; deste deixa o muro e segue confrontando por cerca com o imóvel da matrícula 14.142 de propriedade de Roseli Claudete Camargo, com os seguintes azimutes e distâncias: 248°53'43" e 4,27 metros, 249°13'40" e 0,73 metros, até o vértice 06, localizado junto a cerca deste segue confrontando por cerca com o imóvel da matrícula 15.534 de propriedade de Paulo Roberto Santos Gonçalves, com azimute 249°13'40" e distância de 11,37 metros, até o vértice 07, localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o imóvel da matrícula 14.235 de propriedade de Lucas Pinheiro Sales representado por Vanderlei Tavares de Salles com azimute 249°13'40" e distância de 9,35 metros, até o vértice 08, localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o imóvel da matrícula 21.616 de propriedade de Roseli Aparecida de Oliveira, com azimute 249°13'40" e distância de 10,93 metros, até o vértice 09 localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o imóvel de propriedade de Paulo Roberto Santos Gonçalves, com azimute 249°13'40" e distância de 4,71 metros, até o vértice 10, localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o imóvel de matrícula 6175 de propriedade de Caetano de Freitas casado com Maria Benedicta Cadena de Freitas, com os seguintes azimutes e distâncias: 353°18'13" e 8,77 metros, até o vértice 11, 353°23'23" e 14,95 metros, até o vértice 12, 0°19'39" e 10,50 metros, até o vértice 13, 335°16'35" e 13,22 metros, até o vértice 14, 338°29'19" e 30,46 metros, até o vértice 15,



localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o imóvel da matrícula 25.854 de propriedade de Maria Renata Souza Libois Dantas com os seguintes azimutes e distâncias: 336°42'11" e 20,63 metros, até o vértice 16, 343°16'37" e 18,52 metros, até o vértice 17, 338°18'54" e 9,15 metros, até o vértice 18, 272°53'16" e 3,37 metros, até o vértice 19, 330°16'08" e 20,49 metros, até o vértice 20, 319°05'31" e 9,76 metros até o vértice 21, localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o imóvel da transcrição 25.719 L 3 fls. 33, Transcrição 25,717 de propriedade de Ivanilda Belezia, com os seguintes azimutes e distâncias: 3°36'34" e 9,89 metros, até o vértice 22, 4°20'08" e 18,36 metros, até o vértice 23 localizado junto a cerca no alinhamento da Rua Coronel Levino Ribeiro; deste segue confrontando por linha seca com a Rua Coronel Levino Ribeiro, com os seguintes azimutes e distâncias: 115°47'16" e 7,52 metros, até o vértice 24, 117°31'39" e 16,44 metros, até o vértice 25, 119°31'01" e 16,12 metros, até o vértice 26, 120°20'59" e 32,29 metros, até o vértice 27, 120°14'27" e 21,20 metros, até o vértice 28, 120°53'43" e 5,79 metros, até o vértice 29, 117°49'52" e 4,11 metros, até o vértice 30, 117°21'00" e 2,34 metros, até o vértice 31, localizado no seguimento da esquina entre a Rua Coronel Levino Ribeiro e Rua João Soares de Almeida; deste segue confrontando por linha seca com o seguimento da esquina, com os seguintes azimutes e distâncias: 133°03'22" e 2,22 metros, até o vértice 32, 145°24'05" e 2,24 metros, até o vértice 33, localizado no alinhamento da Rua João Soares de Almeida; deste segue confrontando por linha seca com a Rua João Soares de Almeida, com os seguintes azimutes e distâncias: 155°13'29" e 3,20 metros, até o vértice 34, 158°42'10" e 3,70 metros, até o vértice 35, 161°12'11" e 3,92, metros, até o vértice 36, 163°21'49" e 5,16, metros, até o vértice 37, 165°56'20" e 5,50 metros, até o vértice 38, 169°03'58" e 4,40 metros, até o vértice 39, 170°34'17" e 16,76 metros, até o vértice 40, 170°37'10" e 14,96 metros, até o vértice 41, 171°06'13" e 10,19 metros, até o vértice 42, 168°40'23" e 6,65 metros, até o vértice 43, 166°16'22" e 8,19 metros, até o vértice 44, 163°00'19" e 12,12 metros, até o vértice 45, 163°34'58" e 1,18 metros, até o vértice 46, 162°22'12" e 2,09 metros, até o vértice 01, início da presente descrição, encerrando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 0,9986 ha ou 0,4127 alqueires paulista.

Endereço onde está situado o imóvel: Rua Coronel Levino Ribeiro, esquina com a Rua João Soares de Almeida, Centro, Itapeva/SP, CEP: 18400-410.



Imóvel matriculado sob nº 34.935 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 01152708000 (Código 11527).

ÔNUS: Não há ônus.

VALOR do bem atualizado para **janeiro/2026: R\$ 4.057.697,01 (quatro milhões, cinquenta e sete mil, seiscentos e noventa e sete reais e um centavo).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel **possui débitos** de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de **R\$ 10.483,04** (dez mil, quatrocentos e oitenta e três reais e quatro centavos) junto a Municipalidade de Itapeva, conforme extrato de débitos emitido em 22/01/2026.

LOTE 02:

1ª PRAÇA com início em **13/04/2026 às 15h** e término no dia **16/04/2026 às 15h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **06/05/2026 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: **Direitos que os executados possuem sobre A UNIDADE AUTÔNOMA** designada apartamento nº. 71, localizada no 7º andar ou 9º pavimento do Edifício Da Vinci, do “CONDOMÍNIO FIRENZE”, situado na Avenida Aurora Ariza Meloni nº 431, esquina com a Avenida Frederico Straub, na Vila Oliveira, perímetro urbano desta cidade, Município e Comarca, com a área privativa de 258,22 ms²., área comum (inclusive 04 vagas indeterminadas) de 196,8699 ms²., área real construída de 455,09 ms²., fração ideal no terreno de 0,056815, correspondente a 272,72 ms².; confronta em projeção de quem da frente do edifício Da Vinci o olha, pela frente hall central e área de circulação; pelo lado direito com terraço, jardim e área de circulação; pelo lado esquerdo com área de circulação e nos fundos com jardim e



área de circulação. À unidade autônoma desta matrícula é atribuído o direito de uso de **04 (quatro) vagas**, todas indeterminadas e localizadas no estacionamento coletivo do condomínio, no pavimento subsolo.

Endereço onde está situado o imóvel: Avenida Aurora Ariza Meloni, nº 431, Vila Oliveira, Mogi das Cruzes/SP, CEP: 08790-240.

Imóvel matriculado sob nº 63.055 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 04.077.038.007-2.

ÔNUS: Não há ônus.

VALOR do bem atualizado para **janeiro/2026: R\$ 2.264.997,33 (dois milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, novecentos e noventa e sete reais e trinta e três centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel **possui débitos** de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de **R\$ 15.586,37** (quinze mil, quinhentos e oitenta e seis reais e trinta e sete centavos) junto a Municipalidade de Mogi das Cruzes, conforme extrato de débitos emitido em 02/02/2026.

Referido imóvel **não possui débitos condominiais** junto ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FIRENZE até o dia 22/01/2026, conforme certidão negativa de débitos.

CONDIÇÕES PARA OS 2 IMÓVEIS:

Dos autos **consta** agravo de instrumento nº 2033534-61.2024.8.26.0000, tendo o E. Tribunal de Justiça de São Paulo negado provimento ao recurso, por v.u.; **consta** agravo de instrumento nº 2337709-25.2024.8.26.0000, tendo o E. Tribunal de Justiça de São Paulo negado provimento ao recurso, por v.u., pendente de julgamento de recurso especial pelo C. Superior Tribunal de Justiça; **consta** agravo de instrumento nº 2021921-10.2025.8.26.0000, tendo o E. Tribunal de Justiça de São Paulo negado



provimento ao recurso, por v.u., pendente de eventual interposição de recurso; **consta** embargos de terceiro nº 1001492-39.2024.8.26.0270, em trâmite perante a 3ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP, tendo como objeto o imóvel matrícula nº 6.873 do CRI de São Miguel Arcanjo/SP, julgados improcedentes, pendentes de julgamento de recurso especial pelo C. Superior Tribunal de Justiça; **consta** embargos de terceiro nº 1002448-55.2024.8.26.0270, em trâmite perante a 3ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP, tendo como objeto o imóvel matrícula nº 380 do CRI de São Miguel Arcanjo/SP, julgados extinto em relação aos executados Djalma e Maria, pendentes de julgamento; **consta** a existência de ação de rescisão contratual nº 1006760-74.2024.8.26.0270, em trâmite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP, julgada improcedente, pendente de julgamento de recurso de apelação pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE: Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

Eventuais ônus sobre os imóveis correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.



DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir os bens penhorados em prestações poderá apresentar, por escrito: até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição dos bens por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição dos bens por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO: Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida dos imóveis será devida ao gestor.



DAS CONDIÇÕES: Os imóveis serão vendidos em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição dos imóveis e a realidade existente. O arrematante adquire os imóveis no estado de conservação em que se encontram e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

DO LEILÃO: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.123leiloes.com.br.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.123leiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.123leiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apregoados, sendo as fotos meramente ilustrativas.



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelos telefones (11) 2131-0330 / 98383-7272 e e-mail: contato@123leiloes.com.br.

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Itapeva, __/__/2026. Eu, _____, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. WILSON FEDERICI JUNIOR

