

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, do proprietário **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 Definitivo 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), o imóvel abaixo descrito nas seguintes datas:

1ª PRAÇA com início em **21/09/2026 às 15h** e término no dia **24/09/2026 às 15h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **14/10/2026 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 o Apartamento nº. 121**, localizado no **12º andar**, do “**EDIFÍCIO PALAZZO DEI PRINCIPI**”, situado na **Rua das Goiabeiras, nº. 235**, esquina com a **Rua das Paineiras**, **Bairro Jardim**, nesta Cidade, contendo sala de jantar, sala de estar e home theater conjugados, servidos por um terraço; átrio; lavabo; galeria; 03 (três) dormitórios do tipo suíte, com banheiros privativos, sendo a suíte master servida por sacada; sala de almoço;



espaço gourmet; cozinha; despensa; área de serviço; quarto e WC de empregada. Possui a área privativa de **248,9000m²**; área comum de divisão proporcional de **158,6358m²** (nesta incluída a área de garagem); perfazendo uma área total construída de **407,5358m²**; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,08333333 ou 8,33333% ou ainda 58,3333m². Postando-se o observador na Rua das Goiabeiras e olhando de frente para o edifício, dita unidade confronta pela frente com área do condomínio (recoo do prédio em relação à mencionada via pública); pelo lado direito com área do condomínio (recoo do edifício em relação ao lote nº. 16, prédio nº. 265 da Rua das Goiabeiras), com a caixa de escadarias, com os dutos dos **shafts**, com o poço do elevador de serviço e com o hall de serviço; pelo lado esquerdo também com área do condomínio (recoo do edifício em relação à Rua das Pitangueiras); pelos fundos ainda com área do condomínio (recoo do edifício em relação a partes dos lotes nºs. 16 e 17, prédios nºs. 269 e 297 da Rua das Paineiras); e internamente com o hall social, com o poço do elevador social e com o duto do shaft. O **“EDIFÍCIO PALAZZO DEI PRINCIPI”** está assentado em terreno situado à Rua das Goiabeiras, esquina com a Rua das Paineiras, constituído pelo lote nº. 17, localizado nas quadras nºs. 13 e 113, do Bairro Jardim, com a área de **700,00m²** e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº. **103.658**, deste Registro.

De acordo com o laudo de avaliação, o apartamento possui sala de jantar, sala de estar e home theater conjugados, servidos por um terraço, átrio, lavabo, galeria, três dormitórios do tipo suíte, sendo a suíte master servida por sacada, sala de almoço, espaço gourmet, cozinha, despensa, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, 4 vagas de garagem e depósito privativo. Há uma escada no corredor do apartamento que dá acesso ao telhado do condomínio, gerando um aproveitamento de 66,98m² de área coberta e 42,4m² de área descoberta, totalizando 109,38m². O apartamento nunca foi habitado e encontra-se desocupado.

O condomínio possui salão de festas, área de churrasqueira e salão de jogos.

Endereço onde está situado o imóvel: Rua das Goiabeiras, nº 235, Jardim, Santo André/SP, CEP: 09090-060.



Imóvel matriculado sob nº 121.806 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 03.093.141.

ÔNUS: Não há ônus.

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 2021921-10.2025.8.26.0000, 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 2019669-97.2026.8.26.0000, tendo o E. Tribunal de Justiça de São Paulo dado provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão, por v.u., pendente de julgamento de recurso especial pelo C. Superior Tribunal de Justiça; **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.

VALOR do bem atualizado para **julho/2026: R\$ 1.985.104,16 (um milhão, novecentos e oitenta e cinco mil, cento e quatro reais e dezesseis centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel **não possui débitos** de IPTU junto a Municipalidade de Santo André, conforme Certidão Negativa emitida em 15/07/2026.

Referido imóvel **não possui débitos condominiais** junto ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAZZO DEI PRINCIPI, conforme informado pela administradora do condomínio por meio de mensagem eletrônica datada de 24/07/2026.

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 o imóvel 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. Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir o preço, salvo se exceder o seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas (CPC, art. 892, §1º).

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem 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 da execução ou acordo, será devida ao gestor comissão correspondente a 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida do imóvel ou 5% sobre o valor do maior lance ofertado, prevalecendo o critério que resultar na maior comissão, nos termos do artigo 7º, §§ 3º e 7º da Resolução CNJ nº 236/2016.



DAS CONDIÇÕES: O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, 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 do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra 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 do imóvel, 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 apreçados, 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

