

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 13ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [1046193-47.2023.8.26.0100](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: **BANCO BOCOM BBM S.A.** - CNPJ 15.114.366/0003-20.
EXECUTADOS: **BRQ INDÚSTRIA DE ALIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** - CNPJ 17.534.883/0001-12;
ARGEMIRO GILBERTO SILVEIRA DOS SANTOS - CPF 463.606.380-53;
LATICÍNIOS MATINAL LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - CNPJ 47.081.427/0001-25;
LATICÍNIOS BRQ SC LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - CNPJ 14.700.383/0001-15.
INTERESSADOS: **DANIELE GUERATTO ROMEIRO** - CPF 217.967.168-71 (coproprietária);
BANCO ABC BRASIL S.A - CNPJ 28.195.667/0001-06;
CHARLES AMARAL NUNES - CPF 007.260.320-85;
JOÃO VICTOR SCHIAVO DOS SANTOS - CPF 026.471.930-10;
CAMILA SCHIAVO DOS SANTOS - 018.359.130-59;
CASSIANO SCHIAVO DOS SANTOS - CPF 024.544.230-81;
JOSELMA SANTOS DOS SANTOS - CPF 013.320.970-90;
ROSEMAR SCHIAVO - CPF 519.952.630-87;
AUTOS Nº 51163364220208210001 - 6ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Porto Alegre/RS;
AUTOS Nº 1046193-47.2023.8.26.0100 - 8º Ofício Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP;
AUTOS Nº 1153314-37.2023.8.26.0100 - 39ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1153132-51.2023.8.26.0100 - 2º Ofício Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP;
AUTOS Nº 1174064-60.2023.8.26.0100 - 16ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; e
AUTOS Nº 1009941-11.2024.8.26.0100 - 24ª Vara Cível do Foro Central Cível da São Paulo/SP.

1º LEILÃO: início em **30/10/2026**, às **10h00min**, e término em **03/11/2026**, às **10h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **24/11/2026**, a partir das **10h00min**;
LANCE MÍNIMO: **75% (setenta e cinco por cento)** do valor atualizado da avaliação.

Obs.: Deverá ser resguardada a quota-parte pertencente à coproprietária não executada, Sra. DANIELE GUERATTO ROMEIRO, correspondente a 50% do imóvel, nos termos do art. 843 do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: **UM TERRENO URBANO, SITUADO NA ALAMEDA GLORIA ALBINA DE SOUZA PACOLA**, constituído pelo lote 03, da quadra “K”, do loteamento denominado “Parque Residencial Damha VI”, bairro desta cidade, medindo 5,00m em curva com raio de 69,00m de frente; 30,00 metros do lado direito, de quem da citada via olha para o imóvel, confrontando com o lote 02; 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 04; e 21,50 metros em curva com raio de 99,00 metros nos fundos, confrontando com parte do lote 09 e com o lote 10, encerrando a área de 547,50 metros². Cadastro

Municipal sob n.º 329946000. **AV. 4 (21/06/2021)** - Construído um prédio térreo residencial unifamiliar, o qual recebeu o nº400, da Alameda Glória Albina de Souza Pacola, com as seguintes áreas principal = 294,11m² e piscina descoberta = 24,00m², totalizando 318,11m², atribuindo à obra o valor de R\$ 1.640.000,00. Consta do laudo de avaliação: composta por garagem para 2 veículos, sala para 3 ambientes, mezanino com sacada, hall interno, área gourmet, área de piscina com deck de madeira, lavanderia, 3 dormitórios tipo apartamento (sendo 1 com closet e banheiro com banheira de hidromassagem) e mais 1 dormitório tipo apartamento com home. A construção apresenta acabamentos com pisos em cimento queimado, deck de madeira e porcelanato 90x90, revestimentos em madeira, pastilha 15x7, látex sobre massa corrida, papel de parede e porcelanato, além de forro de madeira e laje com gesso. **MATRÍCULA:** 102.205, do 2º CRI de São José do Rio Preto/SP. Localização: Alameda Glória Albina de Souza Pacola, nº 400, São José do Rio Preto/SP. **FIEL DEPOSITÁRIO:** ARGEMIRO GILBERTO SILVEIRA DOS SANTOS (Executado)

ÔNUS: Consta da matrícula: **AV.7 (03/08/2022)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, referente ao Processo nº 51163364220208210001, em trâmite perante a 6ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Porto Alegre/RS. **AV.9 (23/06/2023)** – PENHORA EXEQUENDA de 50% do imóvel; **AV.10 (14/11/2023)** – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, nos termos do art. 828 do CPC, referente ao Processo nº 1153314-37.2023.8.26.0100, da 39ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; **AV.11 (22/04/2024)** – PENHORA de 50% do imóvel, referente ao Processo nº 1153132-51.2023.8.26.0100, do 2º Ofício Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP; **AV.12 (14/11/2024)** – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, referente ao Processo nº 1174064-60.2023.8.26.0100, da 16ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; **AV.13 (20/12/2024)** – PENHORA de 50% do imóvel, referente ao Processo nº 1009941-11.2024.8.26.0100, da 24ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; **AV.14 (18/08/2026)** – PENHORA oriunda do Processo nº 1009941-11.2024.8.26.0100, da 24ª Vara Cível do Foro Central Cível da São Paulo/SP. **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Em consulta ao site da Prefeitura de São José do Rio Preto/SP, foram identificados débitos de IPTU no valor de R\$4.852,33 (quatro mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e trinta e três centavos), os quais, contudo, não serão de responsabilidade do arrematante. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Conforme informado pelo Parque Residencial Damha VI, constam débitos no valor de R\$880,00 (oitocentos e oitenta reais), em Setembro/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.720.000,00 (um milhão, setecentos e vinte mil reais), em julho/2024, que atualizado, corresponde à **R\$ 1.890.265,42 (um milhão, oitocentos e noventa mil, duzentos e sessenta e cinco reais e quarenta e dois centavos)**, para setembro/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$6.291.384,45 (seis milhões, duzentos e noventa e um mil, trezentos e oitenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), em Dezembro/2025 (Evento 712), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Calçada das Acácias, 82 - 1º andar - Centro Comercial Alphaville - Alphaville - Barueri/SP - CEP: 06453-054 , e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados, devendo ainda, se requerido pelo Leiloeiro, apresentar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para a devida aprovação, se for o caso; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão,

equipamento, etc.)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento, e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e às regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) o cadastramento e a participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: eventuais débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU ou ITR) ou propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

III - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) **À VISTA:** a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) **PARCELADO:** sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante envio de lance à prazo, a ser preenchido diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) **CRÉDITO:** se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

IV - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

V - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado e o fato será imediatamente comunicado ao Juízo, com a indicação dos lances imediatamente anteriores, para apreciação e eventual autorização de convocação do licitante subsequente, sem prejuízo às sanções legais aplicáveis ao arrematante remisso, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão e/ou até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, a título de multa por inadimplência.

VI - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 21 de setembro de 2026

CLARISSA RODRIGUES ALVES

Juíza de Direito