

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS XI – PINHEIROS COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Andrea Ferraz Musa**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros XI – Pinheiros Comarca de São Paulo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 0010491-19.2012.8.26.0011 - Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO:

- **ROSA MARIA AVILA CUNHA CASTRO**, CPF: 015.689.789-01;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE DOURADOS/MS;**
- **CONDOMÍNIO ESTRELA DALVA, CNPJ: N/C**
- **NELSON PAULO DA CUNHA CASTRO JUNIOR**, CPF: 858.098.888-87 (**coproprietário**);
- **JOSÉ FRANCISCO AVILA**, CPF: 105.900.998-68 (**coproprietário**)
- **DALVA RODRIGUES AVILA**, CPF: 014.393.889-46 (**coproprietária**)
- **CARLOS RODRIGUES AVILA**, CPF: 843.700.178-15 (**coproprietário**)
- **JOSEFA DE MELO AVILA**, CPF: 010.393.118-06 (**coproprietária**)
- **ANA MARIA RODRIGUES AVILA**, CPF: 074.768.148-19 (**coproprietária**)
- **10ª VARA CÍVEL DE CURUTIBA/PR**, processo nº 0029790-88.2012.8.16.0001;

1º Leilão

Início em 24/11/2025, às 14:00hs, e término em 27/11/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 300.890,96; LOTE 2 – R\$ 300.890,96; LOTE 3 – R\$ 296.908,37; LOTE 4 – R\$ 296.908,37, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

2º Leilão

Início em 27/11/2025, às 14:01hs, e término em 17/12/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 261.775,14; LOTE 2 – R\$ 261.775,14; LOTE 3 – R\$ 258.310,29; LOTE 4 – R\$ 258.310,29, correspondente a **87%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição dos Bens**LOTE 1**

A NUA PROPRIEDADE DO APARTAMENTO 02 SITUADO NA RUA AQUIDAUANA Nº 290 NO CONDOMÍNIO ESTRELA DALVA, PAVIMENTO TÉRREO, SITUA-SE NO FUNDO À DIREITA DA PORTA DE ENTRADA E BLOCO, área construída 71,9625 m², sendo 66,11375 m² de uso privativo e 5,84875 m² de uso comum – quota e fração ideal do terreno 100,24248 m², correspondente a 6,942% respectivamente, com direito a 01 vaga de garagem descoberta de uso privativo e visitantes, composto de sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, circulação, 02 dormitórios/closet, 01 banheiro social e escada, limites e confrontações: - ao norte – com hall, ao sul – com a área de recuo em relação à lateral direita do terreno; ao leste – com o apartamento 01; ao oeste – com a área de recuo em relação ao lote A1. Sendo que dita unidade acha-se edificado no terreno designado por lote B da quadra H formado por parte da chácara 41 zona urbana desta cidade e parte dos lotes 01 e 02 a quadra H situado no loteamento denominado Vila Sulmat, perímetro urbano desta cidade, medindo a área de 1.444,00 m² (um mil quatrocentos e quarenta e quatro metros quadrados) dentro dos seguintes limites e confrontações: - ao norte - 96,00 metros com o lote 01 (transc. 37034), lote 02 (Mat. 49019), lote 03 e área C (Mat. 64245) e lote A parte do lote 06 (Mat. 64213) todos da quadra F do loteamento denominado Vila Helena; ao sul – 94,00 metros em três linhas,

sendo: - 26,00 metros com o lote A1 (Mat. 69407) na primeira linha 42,00 metros na segunda linha, sendo: - 12,00 metros com o lote 05 (Mat. 67738), 12,00 metros com o lote 06 (Mat. 59644), 12,00 metros com o lote 07 (Transc. 51888) e 6,00 metros com parte do lote 08 (Mat. 13034) e 26,00 metros com parte do lote 02 (Mat. 26.958) na terceira linha; ao leste – 12,00 metros com o lote denominado parte do lote 02 (Mat. 26958); ao oeste – 32,00 metros em duas linhas: - sendo 20,00 metros com a rua Aquidauana na primeira linha e 12,00 metros com parte do lote A1 (Mat. 69407) na segunda linha.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1477): Servido de asfalto, energia elétrica, água e rede telefônica;

Matrícula: 88.618 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS.

ÔNUS: PENHORA do bem encontra-se às fls. 1166 dos autos. Consta no **R.01 DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO**, do imóvel de José Francisco Avila, casado com Dalva Rodrigues Avila para Carlos Rodrigues Avila casado com Josefa de Melo Avila, Rosa Maria Avila casada com Nelson Paulo da Cunha Castro Junior e Ana Maria Rodrigues Avila em que fica reservado o usufruto vitalício. Consta na **AV. 08, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0029790-88.2012.8.16.0001 da 10ª Vara Cível de Curitiba/PR.

CONTRIBUINTE: 00.05.02.14.170.002; Em pesquisa realizada em 17/10/2025, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 1.917,47.

DEPOSITÁRIO: Rosa Maria Avila Cunha Castro e Nelson Paulo da Cunha Castro Junior.

Avaliação: R\$ 290.000,00, em janeiro de 2025.

LOTE 2

A NUA PROPRIEDADE DO APARTAMENTO 12 SITUADO NA RUA AQUIDAUANA Nº 290 NO CONDOMÍNIO ESTRELA DALVA, PRIMEIRO PAVIMENTO, SITUA-SE NA FRENTE À DIREITA DA PORTA DE ENTRADA E BLOCO, área construída 71,9625 m², sendo 66,11375 m² de uso privativo e 5,84875 m² de uso comum – quota e fração ideal do terreno 100,24248 m², correspondente a 6,942% respectivamente, com direito a 01 vaga de garagem descoberta de uso privativo e visitantes, composto de sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, circulação, 02 dormitórios/closet, 01 banheiro social e escada, limites e confrontações: - ao norte – com hall, ao sul – com a área de recuo em relação à lateral direita do terreno; ao leste – com o apartamento 01; ao oeste – com a área de recuo em relação ao lote A1. Sendo que dita unidade acha-se edificado no terreno designado por lote B da quadra H formado por parte da chácara 41 zona urbana desta cidade e parte dos lotes 01 e 02 a quadra H situado no loteamento denominado Vila Sulmat, perímetro urbano desta cidade, medindo a área de

1.444,00 m² (um mil quatrocentos e quarenta e quatro metros quadrados) dentro dos seguintes limites e confrontações: - ao norte - 96,00 metros com o lote 01 (transc. 37034), lote 02 (Mat. 49019), lote 03 e área C (Mat. 64245) e lote A parte do lote 06 (Mat. 64213) todos da quadra F do loteamento denominado Vila Helena; ao sul – 94,00 metros em três linhas, sendo: - 26,00 metros com o lote A1 (Mat. 69407) na primeira linha 42,00 metros na segunda linha, sendo: - 12,00 metros com o lote 05 (Mat. 67738), 12,00 metros com o lote 06 (Mat. 59644), 12,00 metros com o lote 07 (Transc. 51888) e 6,00 metros com parte do lote 08 (Mat. 13034) e 26,00 metros com parte do lote 02 (Mat. 26.958) na terceira linha; ao leste – 12,00 metros com o lote denominado parte do lote 02 (Mat. 26958); ao oeste – 32,00 metros em duas linhas: - sendo 20,00 metros com a rua Aquidauana na primeira linha e 12,00 metros com parte do lote A1 (Mat. 69407) na segunda linha.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1478): Servido de asfalto, energia elétrica, água e rede telefônica;

Matrícula: 88.622 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS.

ÔNUS: PENHORA do bem encontra-se às fls. 1166 dos autos. Consta no **R.01 DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO**, do imóvel de José Francisco Avila, casado com Dalva Rodrigues Avila para Carlos Rodrigues Avila casado com Josefa de Melo Avila, Rosa Maria Avila casada com Nelson Paulo da Cunha Castro Junior e Ana Maria Rodrigues Avila em que fica reservado o usufruto vitalício. Consta na **AV. 08, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0029790-88.2012.8.16.0001 da 10ª Vara Cível de Curitiba/PR.

CONTRIBUINTE: 00.05.02.14.170.012; Em pesquisa realizada em 17/10/2025, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 1.192,54.

DEPOSITÁRIO: Rosa Maria Avila Cunha Castro e Nelson Paulo da Cunha Castro Junior.

Avaliação: R\$ 290.000,00, em janeiro de 2025.

LOTE 3

A NUA PROPRIEDADE DO APARTAMENTO 14 SITUADO NA RUA AQUIDAUANA Nº 290 NO CONDOMÍNIO ESTRELA DALVA, PRIMEIRO PAVIMENTO, SITUA-SE NO FUNDO À ESQUERDA DA PORTA DE ENTRADA E BLOCO, área construída 71,9625 m², sendo 66,11375 m² de uso privativo e 5,84875 m² de uso comum – quota e fração ideal do terreno 100,24248 m², correspondente a 6,942% respectivamente, com direito a 01 vaga de garagem descoberta de uso privativo e visitantes, composto de sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, circulação, 02 dormitórios/closet, 01 banheiro social e escada, limites e confrontações: - ao norte – com hall, ao sul – com a área de recuo em relação à lateral direita do terreno; ao leste

– com o apartamento 01; ao oeste – com a área de recuo em relação ao lote A1. Sendo que dita unidade acha-se edificado no terreno designado por lote B da quadra H formado por parte da chácara 41 zona urbana desta cidade e parte dos lotes 01 e 02 a quadra H situado no loteamento denominado Vila Sulmat, perímetro urbano desta cidade, medindo a área de 1.444,00 m² (um mil quatrocentos e quarenta e quatro metros quadrados) dentro dos seguintes limites e confrontações: - ao norte - 96,00 metros com o lote 01 (Transc. 37034), lote 02 (Mat. 49019), lote 03 e área C (Mat. 64245) e lote A parte do lote 06 (Mat. 64213) todos da quadra F do loteamento denominado Vila Helena; ao sul – 94,00 metros em três linhas, sendo: - 26,00 metros com o lote A1 (Mat. 69407) na primeira linha 42,00 metros na segunda linha, sendo: - 12,00 metros com o lote 05 (Mat. 67738), 12,00 metros com o lote 06 (Mat. 59644), 12,00 metros com o lote 07 (Transc. 51888) e 6,00 metros com parte do lote 08 (Mat. 13034) e 26,00 metros com parte do lote 02 (Mat. 26.958) na terceira linha; ao leste – 12,00 metros com o lote denominado parte do lote 02 (Mat. 26958); ao oeste – 32,00 metros em duas linhas: - sendo 20,00 metros com a rua Aquidauana na primeira linha e 12,00 metros com parte do lote A1 (Mat. 69407) na segunda linha.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1488): Servido de asfalto, energia elétrica, água e todos os serviços públicos disponíveis na região;

Matrícula: 88.624 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS.

ÔNUS: PENHORA do bem encontra-se às fls. 1166 dos autos. Consta no **R.01 DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO**, do imóvel de José Francisco Avila, casado com Dalva Rodrigues Avila para Carlos Rodrigues Avila casado com Josefa de Melo Avila, Rosa Maria Avila casada com Nelson Paulo da Cunha Castro Junior e Ana Maria Rodrigues Avila em que fica reservado o usufruto vitalício. Consta na **AV. 08, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0029790-88.2012.8.16.0001 da 10ª Vara Cível de Curitiba/PR.

CONTRIBUINTE: 00.05.02.14.170.014; Em pesquisa realizada em 17/10/2025, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 1.554,64.

DEPOSITÁRIO: Rosa Maria Avila Cunha Castro e Nelson Paulo da Cunha Castro Junior.

Avaliação: R\$ 290.000,00, em março de 2025.

LOTE 4

A NUA PROPRIEDADE DO APARTAMENTO 22 SITUADO NA RUA AQUIDAUANA Nº 290 NO CONDOMÍNIO ESTRELA DALVA, PRIMEIRO PAVIMENTO, SITUA-SE NA FRENTE À DIREITA DA PORTA DE ENTRADA E BLOCO, área construída 71,9625 m², sendo 66,11375 m² de uso privativo e 5,84875 m² de uso comum – quota e fração ideal do terreno 100,24248

m², correspondente a 6,942% respectivamente, com direito a 01 vaga de garagem descoberta de uso privativo e visitantes, composto de sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, circulação, 02 dormitórios/closet, 01 banheiro social e escada, limites e confrontações: - ao norte – com hall, ao sul – com a área de recuo em relação à lateral direita do terreno; ao leste – com o apartamento 01; ao oeste – com a área de recuo em relação ao lote A1. Sendo que dita unidade acha-se edificado no terreno designado por lote B da quadra H formado por parte da chácara 41 zona urbana desta cidade e parte dos lotes 01 e 02 a quadra H situado no loteamento denominado Vila Sulmat, perímetro urbano desta cidade, medindo a área de 1.444,00 m² (um mil quatrocentos e quarenta e quatro metros quadrados) dentro dos seguintes limites e confrontações: - ao norte - 96,00 metros com o lote 01 (Transc. 37034), lote 02 (Mat. 49019), lote 03 e área C (Mat. 64245) e lote A parte do lote 06 (Mat. 64213) todos da quadra F do loteamento denominado Vila Helena; ao sul – 94,00 metros em três linhas, sendo: - 26,00 metros com o lote A1 (Mat. 69407) na primeira linha 42,00 metros na segunda linha, sendo: - 12,00 metros com o lote 05 (Mat. 67738), 12,00 metros com o lote 06 (Mat. 59644), 12,00 metros com o lote 07 (Transc. 51888) e 6,00 metros com parte do lote 08 (Mat. 13034) e 26,00 metros com parte do lote 02 (Mat. 26.958) na terceira linha; ao leste – 12,00 metros com o lote denominado parte do lote 02 (Mat. 26958); ao oeste – 32,00 metros em duas linhas: - sendo 20,00 metros com a rua Aquidauana na primeira linha e 12,00 metros com parte do lote A1 (Mat. 69407) na segunda linha.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1489): Servido de pavimentação asfáltica, rede de água, energia elétrica e todos os serviços públicos disponíveis na região;

Matrícula: 88.626 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS.

ÔNUS: PENHORA do bem encontra-se às fls. 1166 dos autos. Consta no **R.01 DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO**, do imóvel de José Francisco Avila, casado com Dalva Rodrigues Avila para Carlos Rodrigues Avila casado com Josefa de Melo Avila, Rosa Maria Avila casada com Nelson Paulo da Cunha Castro Junior e Ana Maria Rodrigues Avila em que fica reservado o usufruto vitalício. Consta na **AV. 08, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0029790-88.2012.8.16.0001 da 10ª Vara Cível de Curitiba/PR.

CONTRIBUINTE: 00.05.02.14.170.022; Em pesquisa realizada em 17/10/2025, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 1.192,54.

DEPOSITÁRIO: Rosa Maria Avila Cunha Castro e Nelson Paulo da Cunha Castro Junior.

Avaliação: R\$ 290.000,00, em março de 2025.

Débito da ação: R\$3.778.729,00, em agosto de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjin**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 17 de outubro de 2025.

Dr. Andrea Ferraz Musa

Juiz de Direito