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

A **Dra. Andrea Ferraz Musa,** MMa. Juíza de Direito da **2ª** Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **VICENTE DE PAULO ALBUQUERQUE COSTA FILHO**, **JUCESP nº 1086**, 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;
Executados:

- **FOX COMPONENTES AUTOMOTIVOS LTDA.,** CNPJ: 06.268.738/0001-10, na pessoa do seu representante legal;
- **ROSA MARIA AVILA CUNHA CASTRO,** CPF: 015.689.789-01;

Interessados:

- **OCUPANTES DOS IMÓVEIS;**
- **PREFEITURA DE DOURADOS/MS;**
- **CONDOMÍNIO ESTRELA DALVA,** CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **NELSON PAULO DA CUNHA CASTRO JUNIOR,** CPF: 858.098.888-87 (cônjuge);
- **JOSÉ FRANCISCO AVILA,** CPF: 105.900.998-68, e seu cônjuge **DALVA RODRIGUES AVILA,** CPF: 014.393.889-46 (usufrutários);
- **CARLOS RODRIGUES AVILA,** CPF: 843.700.178-15, e seu cônjuge, **JOSEFA DE MELO AVILA,** CPF: 010.393.118-06 (coproprietários);
- **ANA MARIA RODRIGUES AVILA,** CPF: 074.768.148-19 (coproprietária);
- **10ª VARA CÍVEL DE CURUTIBA/PR,** processo nº 0029790-88.2012.8.16.0001;
- **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ,** processo nº 0021338-34.2009.8.16.0021, 0016637 98.2007.8.16.0021;

1º LEILÃO: Início em **14/12/2026**, às **15:15hs**, e término em **17/12/2026**, às **15:15hs**. **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R$ 315.352,13; LOTE 2 - R$ 315.352,13; LOTE 3 – R$ 311.178,13; LOTE 4 – R$ 311.178,13**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **17/12/2026**, às **15:16hs**, e término em **22/01/2027**, às **15:15hs**. **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R$ 289.020,22; LOTE 2 - R$ 289.020,22; LOTE 3 – R$ 285.194,75; LOTE 4 – R$ 285.194,75**, correspondente a **91,65%** do valor de avaliação atualizada, aplicando-se o deságio apenas na fração ideal do executado, resguardando a fração ideal dos coproprietários alheios, nos termos do art. 843, do CPC e r. decisão de Evento 690 dos autos.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

LOTE 1 - NUA PROPRIEDADE (R.01) 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: A **PENHORA** do bem encontra-se no Evento 465, TERMO636, Página 1 dos autos. Consta no **R.01 USUFRUTO** vitalício em favor de José Francisco Avila e Dalva Rodrigues Avila. Consta na **AV. 08 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0029790 88.2012.8.16.0001 da 10ª Vara Cível de Curitiba/PR. Consta na **AV. 09, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0021338-34.2009.8.16.0021 do Tribunal de Justiça do Paraná. Consta na **AV. 10, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0016637-98.2007.8.16.0021 do Tribunal de Justiça do Paraná. **Débitos condominiais:** a apurar

CONTRIBUINTE: 00.05.02.14.170.002.1; Em pesquisa realizada em 10/11/2026, não constam débitos fiscais para o imóvel.

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 (R.1) 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 3 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: A **PENHORA** do bem encontra-se no Evento 465, TERMO636, Página 1 dos autos. Consta no **R.01 USUFRUTO** vitalício em favor de José Francisco Avila e Dalva Rodrigues Avila. Consta na **AV. 08 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0029790 88.2012.8.16.0001 da 10ª Vara Cível de Curitiba/PR. Consta na **AV. 09 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0021338-34.2009.8.16.0021 do Tribunal de Justiça do Paraná. Consta na **AV. 10, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0016637-98.2007.8.16.0021 do Tribunal de Justiça do Paraná. **Débitos condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE: 00.05.02.14.170.012.1; Em pesquisa realizada em 10/11/2026, não constam débitos fiscais para o imóvel.

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 (R.01) 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 (Evento 574, PRECATORIA946): 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: A **PENHORA** do bem encontra-se no Evento 465, TERMO636, Página 1 dos autos. A **PENHORA** do bem encontra-se no Evento 465, TERMO636, Página 1 dos autos. Consta no **R.01 USUFRUTO** vitalício em favor de José Francisco Avila e Dalva Rodrigues Avila. Consta na **AV. 08 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0029790 88.2012.8.16.0001 da 10ª Vara Cível de Curitiba/PR. Consta na **AV. 09, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0021338-34.2009.8.16.0021 do Tribunal de Justiça do Paraná. Consta na **AV. 10, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0016637-98.2007.8.16.0021 do Tribunal de Justiça do Paraná. **Débitos condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE: 00.05.02.14.170.014.1; Em pesquisa realizada em 10/11/2026, não constam débitos fiscais para o imóvel.

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 (R.01) DO APARTAMENTO 22 SITUADO NA RUA AQUIDAUANA Nº 290 NO CONDOMÍNIO ESTRELA DALVA, SEGUNDO 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 (Evento 574, PRECATORIA947): 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: A **PENHORA** do bem encontra-se no Evento 465, TERMO636, Página 1 dos autosA **PENHORA** do bem encontra-se no Evento 465, TERMO636, Página 1 dos autos. Consta no **R.01 USUFRUTO** vitalício em favor de José Francisco Avila e Dalva Rodrigues Avila. Consta na **AV. 08 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0029790 88.2012.8.16.0001 da 10ª Vara Cível de Curitiba/PR. Consta na **AV. 09, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0021338-34.2009.8.16.0021 do Tribunal de Justiça do Paraná. Consta na **AV. 10, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0016637-98.2007.8.16.0021 do Tribunal de Justiça do Paraná. **Débitos condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE: 00.05.02.14.170.022.1; Em pesquisa realizada em 10/11/2026, não constam débitos fiscais para o imóvel.

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

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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**. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. **Eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.** Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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. Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho**, matriculado na JUCESP nº 1086, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; ***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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz. Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista, e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão

de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

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

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 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Paulo/SP, 10 de novembro de 2026.

Dra. Andrea Ferraz Musa,

Juíza de Direito