1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **N & F CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.925.149/0001-20; **ELIDEMBERG MAURÍCIO LOPES NASCIMENTO,** inscrito no CPF/MF sob o nº 344.952.827-00; **ELIDEMBERG MAURICIO LOPES NASCIMENTO JUNIOR,** inscrito no CPF/MF sob o nº 419.174.588-35; **WALLACE LUAN DE SIQUEIRA NASCIMENTO,** inscrito no CPF/MF sob o nº 414.650.048-66; **PARAHYTINGA AREIAS, EXTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.036.023/0001-45; **CONSTRUTORA E INCORPORADORA TREMEMBE SPE LTDA,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.641.070/0001-24; **bem como da interessada GARCIA E SILVA CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.638.713/0001-90.

O Dr. José Claudio Abrahão Rosa, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizada por **RACHEL DO AMARAL** em face de **N & F CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e Outros - Processo nº 0005817-86.2018.8.26.0625 (Principal - 1015461-07.2016.8.26.0625) – Controle nº 1467/2016,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 21/08/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 24/08/2026 às 15:00 h** onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 24/08/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 15/09/2026 às 15:00 h** onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os 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, bem como os

débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1°, do CPC. Correrão por contado arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC)**.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviado por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 8.518 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TREMEMBÉ/SP - IMÓVEL: Um terreno urbano sem benfeitorias, designado área 04, situado nesta cidade, medindo 40,00 de frente para a Rua Projetada, depois, em linha de 296,53 m, confrontando com a área 03, de Ruth Gonçalves Lazarini; nos fundos em linha sinuosa de 40,00, confrontando com terras de Armando Lazarini; vira e segue por 296,53 m, confrontando com a área 05, de José Aparicio Lazarini até atingir a Rua Projetada, encerrando a área de 11.861,00 m. **Consta na Av.05 desta matrícula** que a proprietária GARCIA E SILVA CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, vendeu o imóvel à CONSTRUTORA E INCORPORADORA TREMEMBÉ SPE LTDA. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, nº 0002149-26.2014.403.6121, em tramite a 1ª Vara Federal da Comarca de Taubaté/SP, foi declarada a ineficácia da alienação referida no R.06. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10549389420158260100, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA TREMEMBÉ SPE LTDA. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos

do Processo nº 10549389420158260100, requerida por FABIO MACHADO IZAR contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA TREMEMBÉ SPE LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000715-15.2020.8.26.0625, requerida por VALDEMIR HENRIQUE, PRADO E CORREIA ADVOGADOS contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA TREMEMBÉ SPE LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária executada.

CADASTRO MUNICIPAL Nº 0159.0004 (Conf.Av.02). Consta às fls.1024 dos autos, débitos tributários no valor total de R$ 68.978,51 (novembro/2024).

Valor da Avaliação deste lote: R$ 3.810.098,42 (três milhões oitocentos e dez mil e noventa e oito reais e quarenta e dois centavos) para agosto de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.1257 no valor de R$ 459.919,27 (abril/2026).

Taubaté, 08 de junho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. José Claudio Abrahão Rosa
Juiz de Direito