



1ª VARA CÍVEL - FORO DE PRAIA GRANDE – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **RESIDENCIAL MEDEIROS I SPE LTDA (CNPJ/MF Nº 14.699.165/0001-08)**, **JANIO MEDEIROS (CPF/MF Nº 396.318.424-87)**, **MARILENE DE MEDEIROS LUCENA (CPF/MF Nº 576.496.694-91)** e **J E MEDEIROS CONSTRUTORA LTDA (CNPJ/MF Nº 08.940.244/0001-66)**; dos credores: **BDI NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ/MF Nº 31.405.473/0001-00)** e **ALEXSANDRO RODRIGUES DA SILVA (CPF/MF Nº 409.892.268-16)**; bem como o terceiro interessado: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LOUVRE (CNPJ/MF Nº 20.976.382/0001-09)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Eduardo Hipolito Haddad, da 1ª Vara Cível – Foro de Praia Grande, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **GAMA – FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO (CNPJ/MF Nº 09.555.452/0001-04)** em face de **RESIDENCIAL MEDEIROS I SPE LTDA (CNPJ/MF Nº 14.699.165/0001-08)**, **JANIO MEDEIROS (CPF/MF Nº 396.318.424-87)**, **MARILENE DE MEDEIROS LUCENA (CPF/MF Nº 576.496.694-91)** e **J E MEDEIROS CONSTRUTORA LTDA (CNPJ/MF Nº 08.940.244/0001-66)**, nos autos do **Processo nº 1013279-70.2017.8.26.0477**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Fazenda Cruz Santa, Pedregulho/SP – CEP: 14470-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma propriedade agrícola e pastoril, situada no município e comarca de Pedregulho, denominada Fazenda Cruz Santa, com a área total de 122,50.04 hectares em terras de diversas categorias.

DADOS DO IMÓVEL

Incrá nº	606.065.000.469	
Matrícula Imobiliária nº	3.644	Cartório de Registro de Imóveis de Pedregulho/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 08	03/08/2020	Penhora	Proc. nº 1061083-06.2014.8.26.0100	BDI NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados
Av. 09	18/08/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1013279-70.2017.8.26.0477	Gama – Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

OBS.: O imóvel é composto por uma casa sede com 455,54m² de área construída com cozinha, copa, 3 (três) quartos, sendo uma suíte, sala de estar, sala de TV e banheiro. Casa para caseiro com sala, 3 (três) quartos, banheiro e cozinha externo, casa com 50m² de área construída, curral e um barracão. Sendo utilizada em aproximadamente 86 hectares para plantação de eucalipto e aproximadamente 14 hectares de área de pastagem (Laudo de avaliação às fls. 2427/2538).





VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 7.500.000,00 (Mai/2025 – Laudo de Avaliação às fls. 2427/2538 – Homologação às fls. 2586/2587).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 7.597.166,01 (Out/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Praça Antônio Figueroa, nº 30, Apartamento nº 94, do Condomínio Edifício Louvre, Boqueirão, Praia Grande/SP – CEP: 11700-082
- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 94, localizado no 9º pavimento do Edifício Residencial Louvre, situado na Praça Antônio Figueroa, nº 30, no loteamento Parque Paris. Tendo 82,1400m² de área útil, 52,0901m² de área comum, 134,2236m² de área total, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 2,1494% do todo.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	185.606	Registro de Imóveis de Praia Grande/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 01	17/06/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0002022-22.2014.5.02.0402	Alexsandro Rodrigues da Silva
Av. 02	22/08/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1013279-70.2017.8.26.0477	Gama – Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

OBS.: O imóvel é composto por sala, banheiro social, 2 (dois) quartos, sendo uma suíte, sacada, cozinha, área de serviço e vagas de garagem (Laudo de avaliação às fls. 2427/2538).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 560.000,00 (Mai/2025 – Laudo de Avaliação às fls. 2427/2538 – Homologação às fls. 2586/2587).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 567.255,06 (Out/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: A totalidade dos débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data da arrematação do bem (Decisão de fls. 2586/2587).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.





OBS.02: O executado Residencial Medeiros I SPE Ltda impugnou o Cumprimento de Sentença, objetivando a suspensão da execução, sob o argumento de que o valor depositado em juízo não foi descontado na planilha de débito juntado pelo exequente, bem como requerendo a correção do índice e dos juros aplicados no cálculo. Após o exequente apresentou nova planilha e o valor foi homologado (Decisão de fls. 1992). Houve a interposição de Agravo de Instrumento (nº 2172645-94.2023.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 27.09.2023.

OBS.03: Foi interposto Agravo de Instrumento sob nº 2094222-23.2023.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 1896 que determinou a realização de perícia contábil para apuração do débito exequendo, objetivando a homologação do valor apresentado. O referido Agravo foi provido. Trânsito em julgado em 06.06.2023.

OBS.04: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade (Fls. 2273/2282), objetivando o reconhecimento de excesso de execução, a remessa dos autos para a perícia judicial para realização do cálculo do débito exequendo, bem como o levantamento da penhora do Lote 01. O referido incidente não foi acolhido (Fls. 2379/2380). Houve a interposição de Agravo de Instrumento (nº 2033691-97.2025.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Os autos encontram-se pendente de julgamento do Agravo em Recurso Especial.

OBS.05: Foi interposto Agravo de Instrumento sob nº 2242764-12.2025.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 2546 que suspendeu a execução até o trânsito em julgado do Agravo de Instrumento interposto pela executada, objetivando o prosseguimento da execução com os atos expropriatórios dos imóveis penhorados. O referido Agravo foi provido. Na presente data o recurso encontra-se pendente de julgamento.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 8.060.000,00 (Mai/2025 – Laudo de Avaliação às fls. 2427/2538 – Homologação às fls. 2586/2587).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 8.164.421,07 (Out/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 3.702.736,37 (Out/2025).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **24 de novembro de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 27 de novembro de 2025, às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 27 de novembro de 2025, às 14 horas, e se encerrará em 17 de dezembro de 2025, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo





891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 24 horas da realização do leilão (Decisão de Fls. 2586/2587, ser, artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).





10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data da arrematação do bem (Decisão de fls. 2586/2587).

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e





juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 20 de outubro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. EDUARDO HIPOLITO HADDAD
JUIZ DE DIREITO

