



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **CIVIL QUALY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA EPP (CNPJ/MF nº 08.143.628/0001-58)**; dos credores: **WAGNER PEREIRA DE OLIVEIRA (CPF/MF nº 098.647.168-24)**, **RITA DE CASSIA RODRIGUES ALVES DAS CHAGAS (CPF/MF nº 273.292.868-26)**, **JULIANA MANAS EDUARDO (CPF/MF nº 330.527.958-30)**, **NATALINO LUIZ DA SILVA (CPF/MF nº 806.666.987-91)**, **CRISTIAN DOS SANTOS SILVA (CPF/MF nº 271.661.168-89)**, **MARCOS ALBERTO DE LMA (CPF/MF nº 123.090.378-00)**, **RENE RODRIGUES DE MIRANDA (CPF/MF nº 129.963.128-21)**, **PATRICIA CRISTIANE RIBEIRO DOS SANTOS (CPF/MF nº 285.039.668-08)**, **GILSON DOS SANTOS PIRES (CPF/MF nº 045.644.548-03)**, **GILSON DOS SANTOS PIRES JUNIOR (CPF/MF nº 370.943.908-66)** e **PRODESMEC INDÚSTRIA ELETROMECANICA LTDA EPP (CNPJ/MF nº 05.377.503/0001-02)**; bem como do terceiro interessado: **ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES NOCONDOMÍNIO VARANDAS DE IGARATÁ (CNPJ/MF nº 51.917.935/0001-78)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Ana Paula de Queiroz Aranha, da 1ª Vara Cível – Foro de Jacareí, 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 de Títulos Extrajudiciais, ajuizada por **BOCATO CONSTRUTORA E ENGENHARIA LTDA (CNPJ/MF nº 07.471.066/0001-09)** em face de **CIVIL QUALY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA EPP (CNPJ/MF nº 08.143.628/0001-58)**, nos autos do Processo nº 1008086-13.2018.8.26.0292, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, 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:** Rua Guido D' Amora, nº 505, Apartamento nº 71, do Residencial Varandas de Igaratá, Bosque do Jaguari, Igaratá/SP – CEP: 12354-334 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Unidade autônoma nº 71, 7º Andar do Empreendimento “Residencial Varandas de Igaratá”, anteriormente descrito como: Lote 02 (dois) da Quadra R, área de 5.175,00m², do Loteamento denominado “Bosque do Jaguari”, situado no perímetro urbano do Município de Igaratá, Bairro do Jaguar.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	1227 (área maior) 1229 (área maior)	
Matrícula Imobiliária nº	47.382 (área maior)	Registro de Imóveis de Arujá, Igaratá e Santa Isabel/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 05	18/03/2019	Penhora	Proc. nº 0006509-51.2017.8.26.0292	Wagner Pereira de Oliveira
Av. 06	03/12/2019	Penhora	Proc. nº 0001386-04.2019.8.26.0292	Rita de Cassia Rodrigues Alves das Chagas
Av. 11	17/04/2020	Penhora	Proc. nº 0003418-16.2018.8.26.0292	Juliana Manas Eduardo





Av. 24	18/11/2020	Penhora	Proc. n° 0003575-52.2019.8.26.0292	Natalino Luiz da Silva
Av. 26	08/02/2021	Penhora	Proc. n° 1002245-26.2019.8.26.0543	Cristian dos Santos Silva, Marcos Alberto de Lima e Rene Rodrigues de Miranda
Av. 27	09/11/2021	Penhora	Proc. n° 0003418-16.2018.8.26.0292	Juliana Manas Eduardo
Av. 28	09/11/2021	Penhora	Proc. n° 0001386-04.2019.8.26.0292	Rita de Cassia Rodrigues Alves das Chagas
Av. 29	23/05/2022	Penhora Exequenda	Proc. n° 1008086-13.2018.8.26.0292	Bocato Construtora e Engenharia LTDA
Av. 30	20/10/2022	Penhora	Proc. n° 0002259-38.2018.8.26.0292	Patricia Cristiane Ribeiro dos Santos
Av. 33	05/02/2025	Penhora	Proc. n° 0002751-59.2020.8.26.0292	Gilson dos Santos Pires e Gilson dos Santos Pires Junior

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 180.000,00 (Abr/2022 – às fls. 1150/1152 – Homologação às fls. 1159/1160).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 214.296,57 (Mai/2026). 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).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Guido D' Amora, nº 505, Apartamento nº 72, do Residencial Varandas de Igaratá, Bosque do Jaguari, Igaratá/SP – CEP: 12354-334 -
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Unidade autônoma nº 72, 7º Andar do Empreendimento "Residencial Varandas de Igaratá", anteriormente descrito como: Lote 02 (dois) da Quadra R, área de 5.175,00m², do Loteamento denominado "Bosque do Jaguari", situado no perímetro urbano do Município de Igaratá, Bairro do Jaguar.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	1227 (área maior) 1229 (área maior)	
Matrícula Imobiliária n°	47.382 (área maior)	Registro de Imóveis de Arujá, Igaratá e Santa Isabel/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 05	18/03/2019	Penhora	Proc. n° 0006509-51.2017.8.26.0292	Wagner Pereira de Oliveira
Av. 06	03/12/2019	Penhora	Proc. n° 0001386-04.2019.8.26.0292	Rita de Cassia Rodrigues Alves das Chagas
Av. 11	17/04/2020	Penhora	Proc. n° 0003418-16.2018.8.26.0292	Juliana Manas Eduardo
Av. 24	18/11/2020	Penhora	Proc. n° 0003575-52.2019.8.26.0292	Natalino Luiz da Silva
Av. 26	08/02/2021	Penhora	Proc. n° 1002245-26.2019.8.26.0543	Cristian dos Santos Silva, Rene Rodrigues de Miranda, Marcos Alberto de Lma





Av. 27	09/11/2021	Penhora	Proc. n° 0003418-16.2018.8.26.0292	Juliana Manas Eduardo
Av. 28	09/11/2021	Penhora	Proc. n° 0001386-04.2019.8.26.0292	Rita de Cassia Rodrigues Alves das Chagas
Av. 29	23/05/2022	Penhora Exequenda	Proc. n° 1008086-13.2018.8.26.0292	Bocato - Construtora e Engenharia LTDA
Av. 30	20/10/2022	Penhora	Proc. n° 0002259-38.2018.8.26.0292	Patricia Cristiane Ribeiro dos Santos
Av. 33	05/02/2025	Penhora	Proc. n° 0002751-59.2020.8.26.0292	Gilson dos Santos Pires e Gilson dos Santos Pires Junior

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 180.000,00 (Abr/2022 – às fls. 1150/1152 – Homologação às fls. 1159/1160).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 214.296,57 (Mai/2026). 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).

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Guido D' Amora, nº 505, Apartamento nº 73, do Residencial Varandas de Igaratá, Bosque do Jaguar, Igaratá/SP – CEP: 12354-334 -
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Unidade autônoma nº 73, 7º Andar do Empreendimento “Residencial Varandas de Igaratá”, anteriormente descrito como: Lote 02 (dois) da Quadra R, área de 5.175,00m², do Loteamento denominado “Bosque do Jaguar”, situado no perímetro urbano do Município de Igaratá, Bairro do Jaguar.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	1227 (área maior) 1229 (área maior)	
Matrícula Imobiliária n°	47.382 (área maior)	Registro de Imóveis de Arujá, Igaratá e Santa Isabel/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 05	18/03/2019	Penhora	Proc. n° 0006509-51.2017.8.26.0292	Wagner Pereira de Oliveira
Av. 06	03/12/2019	Penhora	Proc. n° 0001386-04.2019.8.26.0292	Rita de Cassia Rodrigues Alves das Chagas
Av. 11	17/04/2020	Penhora	Proc. n° 0003418-16.2018.8.26.0292	Juliana Manas Eduardo
Av. 24	18/11/2020	Penhora	Proc. n° 0003575-52.2019.8.26.0292	Natalino Luiz da Silva
Av. 26	08/02/2021	Penhora	Proc. n° 1002245-26.2019.8.26.0543	Cristian dos Santos Silva, Rene Rodrigues de Miranda, Marcos Alberto de Lma
Av. 27	09/11/2021	Penhora	Proc. n° 0003418-16.2018.8.26.0292	Juliana Manas Eduardo
Av. 28	09/11/2021	Penhora	Proc. n° 0001386-04.2019.8.26.0292	Rita de Cassia Rodrigues Alves das Chagas
Av. 29	23/05/2022	Penhora Exequenda	Proc. n° 1008086-13.2018.8.26.0292	Bocato - Construtora e Engenharia LTDA





Av. 30	20/10/2022	Penhora	Proc. nº 0002259-38.2018.8.26.0292	Patricia Cristiane Ribeiro dos Santos
Av. 33	05/02/2025	Penhora	Proc. nº 0002751-59.2020.8.26.0292	Gilson dos Santos Pires e Gilson dos Santos Pires Junior

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 180.000,00 (Abr/2022 – às fls. 1150/1152 – Homologação às fls. 1159/1160).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 214.296,57 (Mai/2026). 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).

OBSERBAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: O empreendimento não está concluído e atualmente as obras encontram-se paralisadas.

OBS.02: Os imóveis objeto do Leilão não possuem matrículas autônomas perante o registro de imóveis, sendo integrante da matrícula-mãe nº 47.382 Registro de Imóveis de Arujá, Igaratá e Santa Isabel/SP. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.03: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1000968-49.2019.8.26.0292), objetivando a extinção dos autos principais, sob o argumento de inexistência de título executivo. Os Embargos foram julgados extintos, sem resolução do mérito, e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 24.03.2021.

OBS.04: Foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2086363-87.2022.8.26.0000), contra r. Decisão que deferiu a penhora da matrícula-mãe, objetivando o levantamento da penhora. O referido Agravo não foi conhecido, e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 23.06.2023.

OBS.05: O Executado impugnou as constrições judiciais que recariam sobre os imóveis, objetivando o cancelamento das penhoras, por supostamente ter vendidos os imóveis para terceiros. A impugnação não foi acolhida (Fls. 1221). Da decisão não houve recurso.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Credores
Fls. 183/186	Fls. 205	R\$ 184.787,04 (Jan/2020)	Proc. nº 1004200-87.2016.8.26.0126	Prodesmec Indústria Eletromecânica Ltda epp
Fls. 271	-	R\$ 405.185,01 (Mar/2021)	Proc. nº 0003575-52.2019.8.26.0292	Natalino Luiz da Silva
Fls. 945/951	Fls. 955	R\$ 23.971,68 (Set/2021)	Proc. nº 0008268-63.2017.8.26.0126	Prodesmec Indústria Eletromecânica Ltda epp





VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 540.000,00 (Abr/2022 – às fls. 1150/1152 – Homologação às fls. 1159/1160).

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES ATUALIZADO: R\$ 642.889,71 (Mai/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 655.661,46 (Dez/2025).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **08 de junho de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 11 de junho de 2026, às 14 horas e 30 minutos.** 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 11 de junho de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 01 de julho de 2026, às 14 horas e 30 minutos.**

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 50% 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 7% (sete 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 remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (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.

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 ARREMATACÃO: 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, 8 de maio de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ANA PAULA DE QUEIROZ ARANHA
JUÍZA DE DIREITO

