

37ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **LELE E NANI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (anteriormente denominada LELE E NANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.602.236/0001-47; e **JOÃO AÍLTON TEIXEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 013.232.288-96; **bem como seu cônjuge, se casado for.**

A Dra. Juliana Dias Almeida de Filippo, MM. Juíza de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 da **Ação de Execução do Título Extrajudicial** ajuizada por **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X S.A (anteriormente denominada TRAVESSIA ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA** em face de **LELE E NANI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (anteriormente denominada LELE E NANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA)** e outro - **Processo nº 1117864-48.2014.8.26.0100**, 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 visita 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 06/11/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 09/11/2026 às 15:30 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 09/11/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 01/12/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 atualizada.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR 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, § 1º, do CPC.

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 o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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 guia de depósito que será enviada 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC 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: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 19.083 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: UM TERRENO À RUA DOIS, constituído pelo lote 11 da quadra 2, do Jardim São João, no Distrito de Jaraguá, medindo 14,20 m de frente para a referida rua, por 36,10 m da frente aos fundos no lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com a faixa contendo a linha do Frigorífico Armour do Brasil, 33,30m da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com o lote 10 e 1,80m de largura nos fundos, onde confronta com lote 12, encerrando a área de 269,00 m2. **Consta na Av.02 desta matrícula** a construção de um prédio que recebeu o nº11 da rua Dois. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o prédio nº11 objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado pelo nº 85 da Rua Andresa. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00195146620198260100, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOÃO AILTON TEIXEIRA. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 100003106202450200608, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOÃO AILTON TEIXEIRA. **Consta na Av.14 desta matrícula** que

nos autos do Processo nº 100077455020235020608, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOÃO AILTON TEIXEIRA. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10000310620245020608, em trâmite na 8ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, requerida por JOSÉ SOUZA SILVA contra JOÃO AILTON TEIXEIRA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Contribuinte nº 189.006.0011-6 (conf.fls.07). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 17.040,05 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.405,82 (29/09/2026).

Avaliação deste lote: R\$ 679.000,00 (seiscentos e setenta e nove mil reais) para março de 2023, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 156.384 DO 16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: CINCO EDIFICAÇÕES (PRÉDIOS) situados na Rua Major Alfredo Romão, constituindo uma granja, no 31º Subdistrito-Pirituba, e seu terreno formado por parte dos lotes 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra 15 da Vila Clarice, com as seguintes medidas e confrontações: mede 5,00m de frente para a referida Rua Major Alfredo Romão, 25,00m do lado direito confrontando com propriedade de Massaco Yamashita (matrícula nº 15.361), daí vira à direita numa extensão de 20,00m confrontando com a mesma propriedade de Massaco Yamashita, daí, quebra à esquerda onde mede 25,00m, até atingir a linha dos fundos confrontando nesta extensão com os lotes nºs 16, 17, 18, 19 20 da mesma quadra nº 15, 50,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo, visto da mesma posição, confrontando com as áreas remanescentes dos mesmos lotes nºs 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra nº 15, e nos fundos mede 25,00m confrontando com a remanescente da quadra 15, encerrando a área de 750,00m². **Consta na Av.16 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.17 desta matrícula** a ação de Cumprimento de Sentença, Processo nº 0011621-19.2022.8.26.0100, em trâmite na 29ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por NEPTUNO ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA contra LELE E NANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10000310620245020608, foi determinada a indisponibilidade dos bens de LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10007745020235020608, foi determinada a indisponibilidade dos bens de LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Contribuinte nº 124.100.0014-1 (em maior área). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 723.519,39 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 43.962,14 (29/09/2026).

Avaliação deste lote: R\$ 898.000,00 (oitocentos e noventa e oito mil reais) para junho de 2023, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 120.044 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: UM PRÉDIO e seu respectivo terreno situado à rua Victorino Carmilo ou rua Vitorino Camilo, nº 1.030, no 35º Subdistrito Barra Funda, medindo 6,00 metros de frente para a referida rua, por 26,00 metros da frente aos fundos, encerrando uma área de 156,00 metros quadrados, confinando de um lado, com Consolato Vignola, de outro, com Antônio Augusto Pouzada e nos fundos com Albertina Rizzo. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00195146620198260100, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOÃO AILTON TEIXEIRA. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0005396-09.2024.26.0004, requerido por SOCIEDADE INDIVIDUAL

DE ADVOCACIA ELIAS MODESTO DE OLIVEIRA contra JOÃO AILTON TEIXEIRA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 100003106202450200608, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOÃO AILTON TEIXEIRA. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10007745020235020608, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOÃO AILTON TEIXEIRA. **Consta na Av.14 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1007695-52.2023.8.26.0100, requerido por URBANIZADORA CONTINENTAL S/A EMPREENDIEMNTOS E PARTICIPAÇÕES contra JOÃO AILTON TEIXEIRA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Contribuinte nº 020.015.0039-4. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 76.404,83 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 6.602,84 (29/09/2026).

Avaliação deste lote: R\$ 1.280.000,00 (Um milhão e duzentos e oitenta mil reais) para março de 2023, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta penhora no rosto dos autos sobre eventuais créditos no Processo nº 1115830-12.2021.8.26.0100, em tramite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itu/SP.

Consta às fls. 473/569 dos autos que o credor original, Banco do Brasil S.A, cedeu o crédito objeto desta execução para o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Créditos Não-Padronizados I, que, posteriormente, cedeu o crédito para a sociedade Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S.A. (fls. 449-450), atual titular do crédito.

Consta às fls. 3.517 dos autos a existência da Ação de Execução Trabalhista, processo 1000835-43.2026.5.02.0045, em trâmite perante a 45ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP.

Consta às fls. 3.431/3.439 dos autos, informação acerca da interposição do Recurso de Agravo de instrumento, processo nº 21315897620268260000, o qual se encontra pendente de julgamento.

Débito desta ação às fls.3.427 no valor de R\$ 10.592.113,70 (abril/2026).

São Paulo, 02 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Juliana Dias Almeida de Filippo
Juíza de Direito