

1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **JAIRO IVAN CRUZ SILVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 611.372.435-20; ; **bem como de seu cônjuge NATHALIA APARECIDA SOUZA SILVEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 384.762.188-26; **do interessado SUBCONDOMÍNIO JARDIM VISTA BELLA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.314.949/0002-85, e **da compromissária vendedora ASPEN INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.130.641/0001-75.

A Dra. Erika Lais Ferreira Portela Vieira, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/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 de Título Extrajudicial** ajuizada por **ITAÚ UNIBANCO S/A** em face de **JAIRO IVAN CRUZ SILVEIRA - Processo nº 1002586-18.2022.8.26.0003**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos 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 Código de Processo Civil, ("CPC"), inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar os bens 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 28/09/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 01/10/2026 às 16:00 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 01/10/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 21/10/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco 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 DOS BENS - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, de cada um deles, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições perante todos os licitantes.

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.

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 dos bens 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 MM. 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 DOS BENS: DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 473.390 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 208, localizado no 20º pavimento da Torre A, do Subcondomínio “Jardim Vista Bella”, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Jardins”, situado na Rua Jupí, nº 251, Rua La Paz e Rua Plácido Vieira, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa total de 70,790m², área comum total de 42,023m² (26,426m² coberta e 15,597m² descoberta) já incluindo o uso de 01 (uma) vaga de garagem para automóvel localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 112,813m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,21594%. **Consta na Av.4 desta matrícula** que nos autos do Cumprimento de Sentença, processo nº 0002999-48.2022.8.26.0100, em trâmite na 19ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por TICKET SERVIÇOS S/A contra JAIRO IVAN CRUZ SILVEIRA, foram penhorados os direitos que o executado possui sobre o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.5 desta matrícula** que nos

autos da ação de Execução Trabalhista, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Jaú, TRT da 15ª Região, requerida por TADEU APARECIDO APOLINARIO contra JAIRO IVAN CRUZ SILVEIRA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.6 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP, TRT da 15ª Região, requerida por KARINA RODRIGUES PEIXOTO DA SILVA contra MÉRITO SEGURANÇA E VIGILÂNCIA PATRIMONIAL EIRELI e outros, foi penhora o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário JAIRO IVAN CRUZ SILVEIRA. **Consta na Av.7 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, processo 1000299-98.2023.5.02.0445, em trâmite na 6ª Vara do Trabalho de Santos, TRT 2ª Região, requerida por GISELLE CRISTINA DE SOUZA FERRAO contra MÉRITO SEGURANÇA E VIGILÂNCIA PATRIMONIAL EIRELI e outro, foi penhorado os direitos aquisitivos do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.8 desta matrícula** a penhora exequenda dos direitos e obrigações sobre o imóvel desta matrícula. **Constam Penhoras** no Rosto destes Autos, a saber: 40ª Vara do Trabalho da Capital/SP, extraída do Processo nº 1000748-78.2021.5.02.0040, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 23ª Vara do Trabalho do Recife/PE, extraída do Processo nº 0000900-86.2021.5.06.0023, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; Vara do Trabalho de Arujá/SP, extraída do Processo nº 1000728-02.2021.5.02.0521, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; Vara do Trabalho de Arujá/SP, extraída do Processo nº 1000724-62.2021.5.02.0521, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 90ª Vara do Trabalho da Capital/SP, extraída do Processo nº 1001386-92.2020.5.02.0090, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 37ª Vara do Trabalho da Capital/SP, extraída do Processo nº 1000336-59.2021.5.02.0037, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 24ª Vara do Trabalho da Capital/SP, extraída do Processo nº 1001434-73.2021.5.02.0718, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; Vara do Trabalho de Avaré/SP, extraída do Processo nº 0010837-47.2021.5.15.0031, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 2ª Vara Cível do Foro Regional III- Jabaquara, da Capital/SP, extraída do Processo nº 1012175-68.2021.8.26.0003, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; Vara do Trabalho de Avaré/SP, extraída do Processo nº 0010842-69.2021.5.15.0031, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 6ª Vara do Trabalho da Capital/SP, extraída do Processo nº 1000938-80.2021.5.02.0706, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 1ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP, extraída do Processo nº 1001379-54.2022.5.02.0461, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 62ª Vara do Trabalho da Capital/SP, extraída do Processo nº 1000187-85.2021.5.02.0062, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; Vara do Trabalho de Avaré/SP, extraída do Processo nº 0010837-47.2021.5.15.0031, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; Vara do Trabalho de Avaré/SP, extraída do Processo nº 0010833-10.2021.5.15.0031, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; Vara do Trabalho de Avaré/SP, extraída do Processo nº 0010838-32.2021.5.15.0031, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; Vara do Trabalho de Avaré/SP, extraída do Processo nº 0010832-25.2021.5.15.0031, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; Vara do Trabalho de Atibaia/SP, extraída do Processo nº 0010993-96.2021.5.15.0140, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; Vara do Trabalho de Cravinhos/SP, extraída do Processo nº 0010906-13.2021.5.15.0150, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 14ª Vara do Trabalho da Capital/SP, extraída do Processo nº 1000535-87.2021.5.02.0714, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP, extraída do Processo nº 0010774-03.2021.5.15.0102, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP, extraída do Processo nº 0010773-18.2021.5.15.0102, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP, extraída do Processo nº 0010746-35.2021.5.15.0102, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP, extraída do Processo nº 0010745-50.2021.5.15.0102, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira; 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP, extraída do Processo nº 0010768-93.2021.5.15.0102, sobre eventuais créditos em favor de Jairo Ivan Cruz Silveira.

Consta as fls. 1526 dos autos débitos condominiais no valor de R\$ 40.031,61 (04/02/2026).

Contribuinte nº 087.055.0525-9. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 13.681,74 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 2.561,04 (05/08/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 691.000,00 (seiscentos e noventa e um mil reais) para novembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 842/843 dos autos petição da compromissária vendedora ASPEN INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, informando que o contrato referente ao imóvel supra foi quitado no início de outubro de 2022 e, solicitando a exclusão da mesma do polo passivo da ação, sendo que às fls.860 dos autos o juiz excluiu a mesma do polo passivo.

Débito desta ação no valor de R\$ 1.399.285,60 (25/04/2025).

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Erika Lais Ferreira Portela Vieira
Juíza de Direito