

## 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP.

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO da executada **VILLARES INCORPORADORA E CONSTRUÇÕES LTDA** (CNPJ/MF 65.532.475/0001-74), **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE SPE LTDA** (CNPJ/MF 24.272.116/0001-48), e **SETTE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA** (CNPJ/MF 23.459.160/0001-07), na pessoa de seus representantes legais; do credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**; dos credores **THIAGO MENDES FRAGA** (CPF/MF 328.742.108-54), **ARLETE DE ALMEIDA BRITO** (CPF/MF 312.634.828-99), **ANA PAULA SANTOS DE OLIVEIRA** (CPF/MF 348.071.028-00), **ANNIELY LUANA DE ALMEIDA SILVA** (CPF/MF 379.103.448-05), **ANUSKA LAYANE DE ALMEIDA SILVA** (CPF/MF 107.394.124-85), **AIRTON PEREIRA MOREIRA** (CPF/MF 551.302.405-53), **RODRIGO ROBERTO JOSÉ DOS SANTOS** (CPF sob o nº 331.536.388-96), **DENILZA ROSA SANTOS** (CPF sob o nº 333.568.628-47), **VANDERLEI DOS SANTOS** (CPF sob o nº 288.548.558-20), **JUZANA MOURA DOS SANTOS** (CPF sob o nº 394.158.108-23), **JOSELITO DA SILVA SANTANA** (CPF sob o nº 036.310.885-82), **LUCAS DE GODOI LEITE** (CPF sob o nº 443.095.008-38), **SANDRO LEITE** (CPF sob o nº 139.221.378-90), **ANTONIO BONACORSO DE NORONHA** (CPF sob o nº 085.731.008-93), **EDNA MARIA DA SILVA DE NORONHA** (CPF sob o nº 075.151.858-13), **MARIA DO SOCORRO SILVA** (CPF sob o nº 065.643.948-37), **ADRIANO CARLOS DE MORAES** (CPF sob o nº 250.922.988-55), **ADRIANA OLIVEIRA DE MORAES** (CPF sob o nº 137.100.808-60), **DENISE ALVES PAZINI SARMENTO** (CPF sob o nº 359.197.068-99), **FAGNER GOMES SARMENTO** (CPF sob o nº 064.463.644-07), **PATRICIA CONEGUNDES SANTANA** (CPF sob o nº 011.773.256-75), **SÂMELA CRISTINA DA SILVA VIOLA** (CPF sob o nº 361.414.418-66), **ANGEL RENE MUNIZ DE SOUZA RECABARREN** (CPF sob o nº 230.622.818-39), **HUMBERTO MAGYAR DE SOUZA** (CPF sob o nº 088.876.698-05), **MIRA LATINI DE SOUZA** (CPF sob o nº 110.693.428-82), **MARIA DE FATIMA INACIO BARBOSA** (CPF sob o nº 040.860.598-78), **DAVID SILVA** (CPF sob o nº 294.227.938-90), **JOSILEIDE FERREIRA XAVIER SILVA** (CPF sob o nº 260.199.638-29), **WILLIAN SOUZA PINHEIRO** (CPF sob o nº 317.290.718-05), **SUELEN CAVALCANTE PINTO** (CPF sob o nº 389.508.108-67), **ANDRÉ FRANCISCO SERQUEIRA** (CPF sob o nº 301.693.328-45), **LESSANDRA DIAS SOUZA SERQUEIRA** (CPF sob o nº 274.653.158-20), **ANTONIO FRANCISCO DE SOUZA** (CPF sob o nº 931.838.103-44), **VANESSA CARDOSO DA SILVA DE SOUZA** (CPF nº 348.820.568-10), **DANILO MAZUQUIM ROSA SANTOS** (CPF sob o nº 392.857.498-10), **CAMILA SILVA DE SOUZA MAZUQUIN** (CPF sob o nº 379.641.318-85), **DAVID MUNIZ DE OLIVEIRA** (CPF sob o nº 377.659.278-84), **LISÂNEA CAVALCANTE DE OLIVEIRA** (CPF sob o nº 377.940.428-10), **ERIC BARBOSA DE CAMARGO** (CPF sob o nº 392.901.138-71), **LETICIA LIMA DANTAS** (CPF sob o nº 387.775.3888-46), **IEDA APARECIDA DE OLIVEIRA** (CPF sob o nº 417.594.558-06), **VALDINEI NATALINO CORREA** (CPF sob o nº 333.458.118-71), **MAIARA FERREIRA DA SILVA** (CPF nº 391.556.058-85), **WILLIAM DA SILVA** (CPF sob o nº 323.233.058-40), **EDNA SANTOS DA SILVA** (CPF/MF sob o nº 295.148.568-99), **JOVENILDO ZEFERINO DE SOUZA JUNIOR** (CPF/MF sob o nº 010.658.245-30), **RENATA CELESTINA DA SILVA** (CPF sob o nº 280.271.928-97), **AGATA COMERCIO E SERVIÇO LTDA - EPP** (CNPJ(MF) sob o n. 10.624.770/0001-69), **AGATA DE MARÍLIA COMERCIO E TRANSPORTES EIRELI** (CNPJ sob o n.º 72.855.315/0001-21), **FRANCISCO DAS CHAGAS DA SILVA COSTA** (CPF/MF sob o n.º 303.129.058-58), **FABIOLA DOS SANTOS COSTA** (CPF/MF sob o n.º 385.682.478-22), **LINDEMBERG PEREIRA RAMOS** (CPF sob o nº 247.235.198-40),



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



**SIMONE LUZ RAMOS** (CPF sob o nº 217.032.908-01), **MARIA EDILENE PINHEIRO MARTINS** (CPF sob o nº 400.131.188-70), **FRANCISCO JOSÉ DE PAIVA JÚNIOR** (CPF/MF sob o nº 385.357.148-47), **FABIANA ADAO BROLLO** (CPF 26469633862), **JULIO CESAR BRITO DE OLIVEIRA** (CPF sob o nº 367.780.318-75), **PATRICIA GOMES DE AMORIM MOITINHO** (CPF sob o nº 362.346.388-48), **PAULO HENRIQUE SILVA REIS** (CPF sob o nº 423.313.518-21), **MOISÉS SATILO DOS SANTOS** (CPF sob o nº 324.183.198-14), **IASMIN CARVALHO DO NASCIMENTO** (CPF sob o nº 430.007.288-48), **FELIPE AMARAL CHALIS** (CPF sob o nº 382.432.068-17), **VIVIAN MARTINS FLOR** (CPF sob o nº 342.483.348-79), **FLAVIO LOPES** (CPF sob o nº 289.540.058-02), **MARCIA DE OLIVEIRA SANTANA LOPES** (CPF sob o nº 304.308.998-74), **GIVALDO CARVALHO DA MOTA** (CPF sob o nº 467.838.495-20), **ELIANE EUGENIA DE JESUS MOTA** (CPF sob o nº 250.703.588-98), **JOÃO BATISTA MATIAS DE FONTES** (CPF sob o nº 052.712.374-94), **GISELE APARECIDA LOPES** (CPF sob o nº 340.992.708-58), **JULIANA SANTOS SOARES DE MELO** (CPF sob o nº 388.212.388-57), **ALMECIR FERREIRA DOS SANTOS** (CPF sob o nº 373.276.581-49), **RODRIGO LIMA DA SILVA** (CPF sob o nº 228.258.798-78), **FABIANO MONTEIRO DA SILVA** (CPF sob o nº 303.653.458-06), **ANDERSON RODRIGUES** (CPF sob o nº 336.460.728-14), **GLEISE APARECIDA DA SILVA RODRIGUES** (CPF sob o nº 378.404.128-07); do credor trabalhista **JOSIAS BEZERRA DA COSTA** (CPF: 045.833.944-03) do credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS/SP**; e demais interessados.

A MM. Julz de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr(a). Lincoln Antônio Andrade de Moura, na forma da lei:

**FAZ SABER**, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **SERGIO DE LIMA E OUTROS** movem contra **VILLARES INCORPORADORA E CONSTRUÇÕES LTDA E OUTRO** – Processo nº **0024314-56.2019.8.26.0224**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DO LEILÃO** – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

O 1º leilão terá início no dia **09/02/2026**, às **14h00**, encerrando-se no dia **12/02/2026**, às **14h00**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **05/03/2026**, às **14h00** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



A publicação deste Edital supre eventual insucesso das científicações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DO(S) BEM(NS)** – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DA VISITAÇÃO** – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: [visitacao@leiloei.com](mailto:visitacao@leiloei.com).

**DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA** – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

**DA DEPRECIAÇÃO** – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo

**DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO** – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5%



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



(cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail [cobranca@leiloei.com](mailto:cobranca@leiloei.com), para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE** – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

**DA ADJUDICAÇÃO** – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

**DO ACORDO** – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com). Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail [contato@leiloei.com](mailto:contato@leiloei.com) ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

**RELAÇÃO DE BEM(NS) – IMÓVEL**, Um terreno, desmembrado de área maior, situado a Av. José Brumatti, 3220 - Jardim Santo Expedito, Guarulhos - SP, antiga zona rural deste distrito, município e comarca de Guarulhos, medindo 30,00 ms. de frente para a Estrada de Itaberava, a começar depois de 449,00 ms. da esquina da mesma com o córrego do Rebaixo; da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem olha para o terreno, mede 310,00 ms., onde confronta com terras de Yoshiro lida; do lado direito mede 310,00 ms., onde confronta com a estrada particular; e, nos fundos mede 30,00 ms., divisando com o Ribeirão do Rebaixo, encerrando a área de 9.600,00 m². Inscrição Municipal nº 064.22.54.0652.00.000. Matrícula nº 49.358 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP

**BENFEITORIAS** – Trata-se de grande terreno comercial com leve ondulação para a parte dos fundos (córrego), atualmente funcionando como estacionamento. No citado terreno não há benfeitorias de relevância, havendo apenas uma pequena cobertura adaptada para sede administrativa do estacionamento em questão. A incorporação imobiliária para o empreendimento “Condomínio Residencial Vila Verde” com projeto aprovado para 03 blocos e 249 unidades autônomas, não foi edificada.

**AVALIAÇÃO** – R\$ 9.885.000,00 (julho/2024 – fls. 979-1010; 1021 dos autos).



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®





**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO – R\$ 10.482.768,90 (dezembro/2025).**

**ÔNUS** – Constan na referida matrícula, conforme **R.23** (29/01/2020), HIPOTECA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. **Obs.: consta dos autos, às fls. 1061/1062, que a Hipoteca está liquidada, pendente de baixa do registro.;** **Av.22** (10/12/2004), INSTITUIÇÃO DE REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31A a 31F da Lei 4.591/1964; **Av.17** (07/11/2019), CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA em favor de SETTE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA e AJUIZAMENTO DE MÚLTIPLAS AÇÕES extraídas dos processos nº **0023886-74.2019.8.26.0224**, nº **0023893-66.2019.8.26.0224**, nº **0023895-36.2019.8.26.0224**, nº **0024137-92.2019.8.26.0224**, nº **0024314-56.2019.8.26.0224** (PENHORA EXEQUENDA), nº **0024516-33.2019.8.26.0224**, nº **0024518-03.2019.8.26.0224**, nº **0024592-57.2019.8.26.0224**, nº **0024596-94.2019.8.26.0224**, nº **0038503-10.2017.8.26.0224**, nº **1002375-37.2018.8.26.0224**, nº **1024713-68.2019.8.26.0224** e nº **1041164-42.2017.8.26.0224**; **Av.18** (07/11/2019), CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA em favor de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE SPE LTDA e AJUIZAMENTO DE AÇÕES extraídas dos processos nº **1021998-53.2019.8.26.0224** e nº **1581789-27.2018.8.26.0224** (Município de Guarulhos); **Av.24** (14/05/2020), PENHORA extraída do processo nº **0035888-13.2018.8.26.0224**; **Av.25** (02/02/2022), INDISPONIBILIDADE DOS BENS do coexecutado Condomínio Residencial Vila Verde SPE Ltda extraída do processo nº **1002048-58.2017.5.02.0382**; **Av.26** (02/08/2022), PENHORA extraída do processo nº **0024596-94.2019.8.26.0224**; **Av.27** (21/12/2022), PENHORA extraída do processo nº **0039689-68.2017.8.26.0224**; **Av.28** (07/02/2023), PENHORA extraída do processo nº **0035517-49.2018.8.26.0224**; **Av.29** (07/02/2023), PENHORA extraída do processo nº **0020771-45.2019.8.26.0224**; **Av.30** (07/02/2023), EXISTÊNCIA DE AÇÃO extraída do processo nº **1001018-95.2022.8.26.0704**; **Av.31** (25/05/2023), PENHORA extraída do processo nº **0024592-57.2019.8.26.0224**; **Av.32** (25/05/2023), PENHORA extraída do Processo nº **0038500-55.2017.8.26.0224**; **Av.33** (23/08/2023), PENHORA extraída do processo nº **0041997-77.2017.8.26.0224**; **Av.34** (05/09/2023), PENHORA extraída do processo nº **0038503-10.2017.8.26.0224**; **Av. 35** (27/10/2023) e **Av. 36** (16/02/2024), respectivamente, PENHORA extraída do processo nº **1001018-95.2022.8.26.0704**; **Av.37** (23/05/2024), PENHORA extraída do processo nº **0024518-03.2019.8.26.0224**; **Av.38** (24/05/2024), PENHORA extraída do processo nº **0038599-25.2017.8.26.0224**; **Av.39** (21/06/2024), PENHORA extraída do processo nº **0007653-02.2019.8.26.0224**; **Av. 40** (09/09/2024), PENHORA extraída do processo nº **0024516-33.2019.8.26.0224**, e PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS deferida nos processos nº **0041997-77.2017.8.26.0224**, nº **0007647-24.2021.8.26.0224** e nº **0038500-55.2017.8.26.0224**.

**Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.**

**DÉBITOS FISCAIS – R\$ 1.170.975,07**, referentes aos débitos inscritos em Dívida Ativa, correspondentes aos exercícios de 1993 e 1994 processo nº **503781/1995-1**, 2001 a 2003 processo nº **509124/2005-2**, 2012 a 2014 processo nº **156631147/2016-1** e 2015 e 2016 processo nº **153518287/2017-2**. Outros exercícios de IPTU (2017 e 2022) também compõem a Dívida Ativa respectivamente no processo nº **152366029/2018-1**, processo nº



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



**152901430/2021**, e processo nº **156968794/2023-3**. Consta também o IPTU do exercício de 2025. Conforme levantamento junto a Prefeitura em 04/12/2025.

**DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 463.881,45 (setembro/2023 – fls. 945).**

**\*Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo.

Guarulhos, 11 de dezembro de 2025.

**DR. LINCOLN ANTÔNIO ANDRADE DE MOURA**  
**JUIZ DE DIREITO**



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

