Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1ª Vara da Comarca de José Bonifácio

Av Monsenhor Ângelo Angioni, 1000 - Bairro: Centro - CEP: 15200-000 - Fone: (17)3245-9619 - Email: josebonif1@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0001530-23.2025.8.26.0306/SP

Assunto: Espécies de contratos
EXEQUENTE: NAKOLINY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (REPRESENTADO)

REPRESENTANTE LEGAL DO EXEQUENTE: CARLOS JAIR ASSEF CARVALHO (REPRESENTANTE)

EXECUTADO: VERA LUCIA LOPES DE MELO

EXECUTADO: BRUNO LUCAS DE MELO

EXECUTADO: LILIAN RENATA DE MELO JAVAREZ

EXECUTADO: JULIANA ROBERTA DE MELO LIMA

EDITAL (DJEN) Nº 610022524785

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO(S) RÉU(S) VERA LUCIA LOPES DE MELO, BRUNO LUCAS DE MELO, LILIAN RENATA DE MELO JAVAREZ e JULIANA ROBERTA DE MELO LIMA, expedido nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Espécies de contratos, movida por NAKOLINY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CARLOS JAIR ASSEF CARVALHO, PROCESSO Nº 0001530-23.2025.8.26.0306

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **KERLA KAREN RAMALHO DE CASTILHO MAGRINI (Juízo Titular I - 1ª Vara da Comarca de José Bonifácio**, na forma da lei,

FAZ SABER 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 Cumprimento de Sentença - Obrigações ajuizado por NAKOLINY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA contra VERA LÚCIA LOPES DE MELO, BRUNO LUCAS DE MELO, LILIAN RENATA DE MELO JAVAREZ e JULIANA ROBERTA DE MELO LIMA - Processo nº 0001530-23.2025.8.26.0306 (Nº de Ordem 1774/2016) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS) - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no portal RMoysés Leilões (www.rmoyses.com.br).

DA VISITAÇÃO - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar o(s) bem(ns) antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visitação poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma RMoysés Leilões e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail visitacao@rmoyses.com.br.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal WWW.RMOYSES.COM.BR e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato Schlobach Moysés, matriculado na JUCESP sob o nº 654.

DATAS E HORÁRIOS - O 1º pregão terá início em 04/11/2026, a partir das 14:00 horas, encerrando-se em 06/11/2026, às 14:00 horas. Caso não haja lance no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às 14:00 horas do dia 27/11/2026 - 2º pregão. DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal WWW.RMOYSES.COM.BR. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta, durante a realização do leilão, diretamente no portal RMoysés Leilões, através do botão ‘Enviar Proposta Parcelada' localizado abaixo do botão 'enviar lance', atendendo todos os requisitos do Artigo 895 do Código de Processo Civil, ou seja: (I) Oferta de pagamento à vista de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance; (II) Saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea e/ou por hipoteca do próprio bem, se imóvel;(III) Indexador de correção monetária aplicável ao saldo devedor; (IV) O valor correspondente a 5% (cinco por cento) da proposta, a título de comissão, a ser paga ao leiloeiro.

A apresentação de proposta não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, não cabendo disputa entre propostas e lances, sendo certo que as propostas serão encaminhadas para apreciação do Magistrado após o encerramento do leilão, sempre, e somente quando, não houver lance para pagamento à vista. A proposta parcelada pode ser indeferida, a critério exclusivo do Magistrado, mesmo que tempestiva e/ou cumpridos todos os requisitos previstos em lei.

Uma vez homologada a proposta pelo Magistrado, o arrematante será intimado a providenciar o pagamento do sinal no prazo de até 24 horas (vinte e quatro horas) horas a contar da notificação, a ser paga através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, disponível na seção 'Minha Conta' do Portal RMoysés Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação, vencendo a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal, independente da expedição da Carta de Arrematação.

Caberá ao arrematante que optar pela proposta parcelada, apresentar mensal e diretamente nos autos do processo, os comprovantes de pagamento das parcelas, acompanhado dos cálculos de correção monetária aplicados. Eventual atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, §4º do CPC).

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do whatsapp (55 11 96854-0866), telefone (0 xx 11 4950-9660) ou e-mail (cac@rmoyses.com.br).

DOS DÉBITOS – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação (art. 130, § único do CTN), ficando o arrematante responsável apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 horas (vinte e quatro horas) horas após o encerramento do pregão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 horas (vinte e quatro horas) horas a contar do encerramento do pregão, através da Conta sbXPAY, utilizando (i) saldo disponível na conta ou (ii) Pix QR Code, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência conforme disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

O Portal RMoysés Leilões disponibiliza ao usuário acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva, a conta sbXPAY deve ser utilizada exclusivamente para pagamentos de bens ou serviços devidos pela arrematação dos bens na ITF-sbX. A Conta sbXPAY é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil, e da perda da caução ofertada, se o caso.

A ausência de pagamento da comissão, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a cobrar o valor devido, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, participará do leilão em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida. O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail intimacao@rmoyses.com.br até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito diretamente no Portal RMoysés Leilões, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal RMoysés Leilões deverá se identificar como ‘’desejo exercer meu Direito de Preferência’’, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo “OUTORGA DE PODERES”, exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo “OUTORGA DE PODERES” o usuário poderá clicar no campo “ACEITE” destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva ‘Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega do Bem’ e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência. No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento da taxa de aforamento, obter autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) correspondentes.

A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que não existe prazo estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, deverá o arrematante requerer a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o caput do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal WWW.RMOYSES.COM.BR.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

Lote 1 - Um lote de terreno sem benfeitorias, sob o n. 16, da Quadra E, no loteamento denominado Residencial Park Borá, com frente para a rua Projetada 02, onde mede 10.90 metros, do lado direito de quem de frente olha para o imóvel mede 30.48 metros, confrontando com o lote 15, do lado esquerdo mede 30.45 metros confrontando com o lote 17, nos fundos mede 10.90, confrontando com terras de Maria Aparecida da Costa Kfouri, perfazendo uma área superficial de 332.07 m². Imóvel objeto da matrícula 27.720 do Cartório de Registro de Imóveis de José Bonifácio - SP.

Descrição da Matrícula sob n° 27.720 do CRI de José Bonifácio/SP: IMÓVEL: Um lote urbano sito na cidade de Mendonça-SP, desta comarca, denominado “RESIDENCIAL PARK BORÁ”, constituído pelo Lote 16 da Quadra “E”, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 10.90 metros para a Rua Projetada 02; 30.48 metros pelo lado direito de quem desta Rua olha para este lote e confronta-se com o lote 15; 30.45 metros pelo lado

esquerdo com o lote 17; e 10.90 metros pelo fundo com terras de Maria Aparecida da Costa Kfouri perfazendo uma área de 332.07 metros quadrados, sem benfeitorias. Av.01 Restrições: "Conforme determina a cláusula 10ª do contrato padrão, ao promissário comprador e seus herdeiros ou sucessores é vedada à utilização do imóvel objeto deste contrato para fins outros que não uso residencial/ lazer. Fica vedada a instalação de qualquer tipo de comércio, indústria ou de prestação de serviços de qualquer espécie, assim como de estabelecimentos políticos, religiosos e recreativos. Cláusula 13ª § 1º - Fica terminantemente vedado ao promissário comprador transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão do presente contrato. Fica ainda pactuado que a promitente vendedora não outorgará a escritura de venda e compra do lote compromissado em partes certas de áreas, mas, unicamente, em toda sua totalidade. Cada lote só poderá ter uma ligação de água e uma de energia elétrica. Cláusula 21ª – Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a este novo lote resultante. Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento. Os lotes que compõem a Quadra E, do Loteamento Residencial Park Borá, não poderão dar passagem ou interligar com lotes das áreas vizinhas, que não estejam situados ou pertençam à área do Loteamento Residencial Park Borá. No mesmo sentido, todos os lotes pertencentes a este loteamento, não poderão vir a fazer parte de outro loteamento vizinho".

Avaliação Benfeitorias, evento 28: O valor das benfeitorias realizadas pelos Executados, cujo crédito atualmente perfaz o montante de R$ 271.480,12 (duzentos e setenta e um mil, quatrocentos e oitenta reais e doze centavos), bem como o valor das parcelas pagas do terreno, cujo valor atualizado perfaz R$ 45.112,93 (quarenta e cinco mil, cento e doze reais e noventa e três centavos).

Débitos: IPTU 2023/2026: R$ 2.565,52; Água e Esgoto 2020/2026: R$ 6.389,61, atualizados até 03/09/2026, conforme histórico financeiro apresentado pelo Município de Mendonça/SP.

*Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos.

Valor da Avaliação (Benfeitorias + Parcelas Pagas) em FEV/2026: R$ 316.593,05 (trezentos e dezesseis mil, quinhentos e noventa e três reais e cinco centavos).

Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em SET/2026: R$ 325.739,28 (trezentos e vinte e cinco mil, setecentos e trinta e nove reais e vinte e oito centavos).

Local do bem: Rua dos Canários, n 137, Quadra E, Lote 16, Residencial Parque Borá, Mendonça/SP.

Sobre o(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) não há Recursos pendentes de julgamento.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de José Bonifácio, aos 29 de outubro de 2026.

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1ª Vara da Comarca de José Bonifácio

Documento eletrônico assinado por **KERLA KAREN RAMALHO DE CASTILHO MAGRINI**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610022524785v3** e do código CRC **8e034171**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): KERLA KAREN RAMALHO DE CASTILHO MAGRINI
Data e Hora: 29/10/2026, às 15:46:47
