

## 29ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **PORTAL DE FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.094.414/0001-02; **GEOTETO IMOBILIÁRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.359.352/0001-09; **JOSÉ SENHOR DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 277.558.198-68; **e sua mulher CLEMENCIA RIBEIRO DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 094.313.858-21; **e do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FRAGATAS RESIDENCE; e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAGAMAR; bem como da locatária JULIANA PICCOLI RODRIGUES DA SILVA e do compromissário EVANGELISTA FERNANDES RIBEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 838..203.028-91.

**A Dra. Laura de Mattos Almeida**, MM. Juíza de Direito da 29ª 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 de Título Extrajudicial** ajuizada por **BDI NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** em face de **PORTAL DE FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA - Processo nº 1110298-43.2017.8.26.0100 – Controle nº 2160/2017**, 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](http://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](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 10/04/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 13/04/2026 às 14:30 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 13/04/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 04/05/2026 às 14:30 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.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que 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 Artigo nº 908, § 1º, 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. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º, do CPC).

**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](mailto: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 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](http://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: MATRÍCULA Nº 92.375 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL:** O APARTAMENTO DUPLEX sob nº 57, localizado no 6º pavimento ou 5º andar e cobertura, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAGAMAR, situado à Rua Aprovada 957, nº 396 no loteamento denominado PRAIA DE MAITINGA, no perímetro urbano do Município e Comarca de Bertioga, tendo área real privativa de 67,25 m, área real comum de 12,17 m, área real de 79.42 m, área de garagem de 12.50 m, área total de 91.92 m correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum. uma fração ideal de 2.3712%, confrontando no pavimento inferior pela frente com o corredor de circulação por onde tem sua entrada, do lado direito de quem do corredor olha, com área do

elevador ar os fundos com a livre, do lado esquerdo apartamento 58 e nos fundos com a área de recuo lateral do prédio e confronta na cobertura pela frente com o apartamento nº 58, de um lado com a área de recuo lateral do prédio, de outro com o apartamento nº 55 e nos fundos com a casa de máquinas e área livre. É vinculado ao apartamento, uma vaga de garagem descoberta localizada no estacionamento do prédio. **Consta na Av.01 e 02 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00018675120108260075, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOSÉ SENHOR DA SILVA.

**Inscrição nº 03.206.024.041.** Consta na Prefeitura de Bertioga/SP, débitos tributários no valor total de R\$ 1.217,31, bem como que o imóvel está situado à Avenida Francisco Soto Barreiro Filho, 396, Maitinga, Praia de Maitinga (10/03/2026).

**Valor da Avaliação do imóvel: R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais) para abril de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 9.764.258,63 (junho/2023).

Consta às fls. 1.350 dos autos a existência do Procedimento Comum Cível, processo nº 1000389-68.2022.8.26.0075, a qual encontra-se pendente de julgamento.

Consta às fls. 1639 dos autos que o imóvel está locado à Juliana Piccoli Rodrigues da Silva e que o compromissário atual é Evangelista Fernandes Ribeiro.

Consta às fls. 1673 dos autos que o Sr. Evangelista ajuizou Embargos de Terceiro nº 1090411-63.2023.8.26.0100, que foram julgados improcedentes, o qual encontra-se em grau de recurso.

São Paulo, 11 de março de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Laura de Mattos Almeida**  
**Juíza de Direito**