

5ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Comarca de Guarulhos/SP

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação da executada **Juliana Lopes Araujo**, inscrita no CPF sob nº 318.535.568-74, **bem como de eventual cônjuge**, da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, bem como a **Prefeitura Municipal de Guarulhos e demais interessados**, expedido nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1024078-82.2022.8.26.0224.

O Dr. Daniel Nakao Maibashi, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Comarca de Guarulhos/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, ajuizado por **Condomínio Residencial Santa Ana, inscrito no CNPJ nº 44.822.207/0001-17**, em face de **Juliana Lopes Araujo**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 03.08.2026 às 15h00 e encerrará dia 06.08.2026 às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 06.08.2026 às 15h01 e encerrará no dia 26.08.2026 às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

IMÓVEL: OS DIREITOS AQUISITIVOS DA EXECUTADA POSSUI SOBRE O APARTAMENTO 504, que no projeto é localizado no 4º pavimento, do bloco 11, integrante do empreendimento “Parque Santa Ana”, situado na Estrada João Pannocchia Molina, sem número, em Guarulhos-SP, com a área privativa construída de 38,4200m², área comum construída de 9,5234m², área comum descoberta de divisão proporcional de 44,3183m², área comum descoberta de divisão não proporcional de 9,9000m², perfazendo a área total construída de 47,9434m², coeficiente de proporcionalidade de 0,002184190 e fração ideal do terreno de 0,2184190%, vinculado à unidade o direito ao uso de 01 vaga de carro, comum e indeterminada, localizada na garagem do condomínio.

Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 063.50.23.0001.00.000 (área maior), objeto da matrícula nº 169.716 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

LOCALIZAÇÃO: Estrada João Pannocchia Molina, 414, Bairro São João, Guarulhos - SP, CEP.07151-382.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 212.865,00 (outubro/2025). Valor da Avaliação atualizado até junho de 2026: R\$ 220.687,17, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.7, alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal – CEF; e, conforme Av.10, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU ÁREA MAIOR: R\$ 39.324,50 – 12.06.2026 (não computados os valores de custas de cartório e honorários advocatícios, em caso de protesto e/ou execução fiscal).

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 13.648,78 até 06.03.2025 (fls. 242/243).

CREDOR FIDUCIÁRIO: Conforme consta das fls. 303, referido imóvel possui saldo devedor junto a credora fiduciária Caixa Economica Federal – CEF, no importe de R\$ 125.536,03 atualizado até 17.06.2025.

OBSERVAÇÃO: Fica advertido o arrematante que está adquirindo os direitos sobre a propriedade imobiliária, sendo que, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitar a dívida com a credora fiduciária, o arrematante ficará obrigado, para adquirir futuramente a propriedade do imóvel, a quitar a dívida com a credora fiduciária.

DÉBITOS: O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “*propter rem*”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC).

OBSERVAÇÃO: Trata-se de obrigação *propter rem* relacionada a despesas condominiais, o que engloba as parcelas vencidas e vincendas, consoante artigo 323 do Código de Processo Civil, que estabelece: “*na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, estas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou consigná-las.*” (fls. 132)

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art.892, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, diretamente no site do leiloeiro www.grupoarremateleiloes.com.br. (Art. 895, I e II, NCPC). Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º,

§2º, §7º e §8º do NCPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penalidades previstas em lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC). Fica a cargo do arrematante emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo.

DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA: Inexistindo proposta para arrematação com pagamento do preço à vista, será considerada a proposta de arrematação parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não haja qualquer condicionante. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro e do arrematante, ficando o ato sujeito unicamente à apreciação e homologação pelo Juízo competente, nos termos do artigo 269 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), com a redação conferida pelo Provimento CG nº 14/2018. O arrematante será responsável pela emissão das guias relativas às parcelas e sua juntada aos autos. O pagamento integral do valor ou da entrada, nos casos de parcelamento, deverá ser realizado em uma única parcela, no prazo improrrogável de 24 horas.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. 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.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Caso, por qualquer motivo, a intimação pessoal do(s) executado(s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão impositiva de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no WhatsApp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

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. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. ”

Até a presente data, não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital, ficam a executada supracitada e os demais interessados intimados da designação acima mencionada, caso não sejam localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 12 de junho de 2026.

Daniel Nakao Maibashi

Juiz De Direito