

9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **NEUSA MARIA DOS SANTOS DUARTE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 309.254.678-47; **TELMA APARECIDA MILLER**, inscrita no CPF/MF sob o nº 022.455.738-62; **ESPÓLIO DE YARA BARBOSA DOS SANTOS MILLER** na pessoa de seu curador especial **RAFAEL FALCONE MOLDES**; **CLAUDIA REGINA MILLER DOS REIS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 077.630.688-09; e do credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrito no CPF/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; e do interessado **CONDOMÍNIO ILHAS DO MEDITERRANEO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.640.219/0001-06.

O Dr. Jaime Henrique Da Costa, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **CONDOMÍNIO ILHAS DO MEDITERRANEO** em face de **NEUSA MARIA DOS SANTOS DUARTE e outros - Processo nº 0004266-37.2023.8.26.0224**, 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, 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. Cumpre 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 20/07/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 23/07/2026 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 23/07/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 24/08/2026 às 16:00 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 atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos 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 Art. 908, § 1º, do 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.

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 (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 o mesmo ser analisado 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, 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 55.666 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL: O apartamento sob nº 22 localizado no 2º pavimento do Edifício "CRETA", integrante do Condomínio Ilhas do Mediterrâneo, situado à rua Oboé, nº 80, na Vila Fátima, perímetro urbano deste município, com a área útil de 59,37m², área comum de 65,906925m², área total construída de 125,276935m², e a fração ideal de 0,3158108%, confrontando pela frente com a Rua Oboé, pelo lado direito com circulação do prédio, pelo lado esquerdo com espaço entre o prédio e o Edifício Delos, e pelos fundos com o apartamento de final 4. **Consta no R.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0053867-18.2000, em trâmite na 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por CONDOMÍNIO ILHAS DO MEDITERRÂNEO contra YARA BARBOSA DOS SANTOS e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeadas depositárias as executadas. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0011774-90.1009.4.03.6100, em trâmite na 22ª Vara Cível da Justiça Federal da Capital/SP, requerida por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF contra YARA BARBOSA DOS

SANTOS foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário LAÉRCIO DA SILVA. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 084.41.13.1678.02.029 (conf.av.03). Consta no site da Prefeitura de Guarulhos/SP débitos tributários no valor de R\$ 49.820,71 para o exercício atual (25/05/2026).

Consta no Evento 50 dos autos, a certidão de óbito de YARA BARBOSA DOS SANTOS MILLER.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 254.903,07 (duzentos e cinquenta e quatro mil novecentos e três reais e sete centavos) para novembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no Evento 88 no valor de R\$ 729.322,06 (fevereiro/2025).

Guarulhos, 18 de junho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Jaime Henriques Da Costa
Juiz de Direito