



8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **CAROLINE DE MELLO MEDEIROS SABIONI** e interessado(s) **titulares de domínio DONIZETTI MASSA MEDEIROS e ELIANA APARECIDA ALVES DE MELLO MEDEIROS, coproprietário HERIK SABIONI**. O (a) Dr. (a) **LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS PEREIRA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1049170-28.2023.8.26.0224** - ajuizado por **COLEGIO GEOMETRIA RERCREAÇÃO E EDUCAÇÃO INFANTIL LTDA-ME** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **09/11/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **11/11/2026 às 18:25** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **01/12/2026 às 18:25 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Constan débitos dos autos no valor de **R\$ 13.042,26 (fev/26-fls.658)**. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br - (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta 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, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco





por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DIREITOS AQUISITIVOS E POSSESSÓRIOS DE UM TERRENO constituído pelo lote 24 da quadra 2, do loteamento denominado Esplanada das Bandeiras, no bairro de Itapegica, nesta cidade, perímetro urbano, medindo 8,00ms, de frente para a Rua Fernão Dias Paes Leme; 25,00ms, do lado direito de quem para ele olha da citada rua; 23,40ms, do lado esquerdo, e, 13,74ms, nos fundos, confrontando de ambos os lados e fundos com terrenos de propriedade do Espólio de Rodrigo Sayago Soares, encerrando a área de 202,50m². CONSTA NA AVERBAÇÃO N° 03: Foi construído um prédio residencial com a área de 103,5m², que recebeu n° 40. **Matriculado no 1º CRI de Guarulhos sob o n° 48.665.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Res., a.t 202,50m², a.c 103,5m², Esplanada das Bandeiras, Guarulhos-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Fernão Dias Paes Leme, 177, Esplanada das Bandeiras, Guarulhos-SP.





ÔNUS DO BEM: AV.09 INDISPONIBILIDADE expedida pela 9ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 1003894-70.2014.8.26.0100. **AV.10** PENHORA expedida pela 30ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, proc. 1015405-02.2013.8.26.0100. **AV.11** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedido nestes autos.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 5ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, proc. 1002959-02.2021.8.26.0224 (fls.461).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais) para mai/2026 (conf.fls.682).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 527.246,77 (quinhentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e seis reais, e setenta e sete centavos) para out/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira

MMª. Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos-SP.

