

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP

O **Dr. Daniel Nakao Maibashi**, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0080676-64.2008.8.26.0224 – Procedimento Comum Cível

Exequente:

- **ALEX SANDRO TOMAZINI**, CPF: 196.126.168-50;

Executado:

- **COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA**, CNPJ: 01.033.955/0001-08, por seu representante legal;

Interessados:

- **SANDRA MARINA TELES**, CPF: 063.323.698-50 (**cooperada**);
- **SERGIO MARCELINO DE MELO**, CPF: 954.991.308-25 (**cooperado**)
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP**
- **CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO**, CNPJ: 62.578.349/0001-62, na pessoa de seu representante legal (**credor condominial**)

1º Leilão

Início em **27/07/2026**, às **12:00hs**, e término em **30/07/2026**, às **12:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 252.225,00, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **30/07/2026**, às **12:01hs**, e término em **20/08/2026**, às **12:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 201.780,00, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada. (fls. 1324)

Descrição do Bem

APARTAMENTO N° 32, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO DO BLOCO 09, INTEGRANTE DO “CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO”, situado na Rua Izabel de Góis nº 08, na Saúde – 21º Subdistrito, São Paulo, contendo a área privativa de 63,4230m², área de uso comum de 27,5855m², área total de 91,0085m², com a fração ideal do terreno de 0,1754386%, equivalente a 51,992438m² de terreno. A este apartamento corresponde uma vaga para estacionamento de veículo, descoberta, em local indeterminado, sujeita ao uso de manobrista, cuja área está incluída na área comum do apartamento.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1733-1766): O imóvel avaliado é caracterizado por ser um apartamento residencial de padrão construtivo médio, possui área privativa de 63,42m² e 91,00m² de área total, com direito a uma vaga fixa de garagem descoberta. Internamente o apartamento possui três dormitórios, um banheiro, sala, varanda, cozinha com armários e área de serviço. O estado de conservação encontra-se regular, conforme demonstrado no material fotográfico.

Matrícula: 168.676 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 775 (e 859) dos autos, bem como na **AV. 1** da matrícula. Conforme informação apresentada pelo executado, fls. 786/807, Sandra Marina Teles e Sergio Marcelino de Melo são os cooperados destinatários da unidade habitacional ora alienada. Conforme informação apresentada pelo executado, fls. 786/807, Sandra Marina Teles e Sergio Marcelino de Melo são os cooperados destinatários da unidade habitacional ora alienada. Conforme fls. 1309/1310, **há débitos condominiais** sobre o bem no valor de R\$ 18.861,81, até janeiro/2021.

CONTRIBUINTE: 049.466.0082-5; em pesquisa realizada em 15/05/2026, **não há débitos fiscais** de acordo com certidão negativa anexa.

DEPOSITÁRIO: Cooperativa Habitacional Pompeia, CNPJ: 01.033.955/0001-08.

Avaliação: R\$ 250.000,00, em abril de 2026.

Débito da ação: R\$ 620.716,60, em maio de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de depósito judicial.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

Conhecimento sobre o Leilão

6

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Guarulhos/SP, 15 de maio de 2026.

Dr. Daniel Nakao Maibashi

Juiz de Direito