

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

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação da executada **Jane Selma de Souza**, inscrita no CPF sob nº 399.598.258-17, 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 do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0007464-77.2026.8.26.0224.

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 do Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial, ajuizado por **Isaías Figueiredo, inscrito no CPF nº 139.185.058-04**, em face de **Jane Selma de Souza**, 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 26.10.2026 às 15h30 e encerrará dia 29.10.2026 às 15h30, 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 29.10.2026 às 15h30 e encerrará no dia 18.11.2026 às 15h30, 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: DIREITOS AQUISITIVOS DAS PARTES SOBRE O TERRENO situado na Rua São José da Lage, no local denominado CIDADE PARQUE ALVORADA, perímetro urbano, constituído por parte do lote 15 da quadra 41, com a área de 125,00m², medindo 5,00m de frente para a referida rua, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos 5,00m, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 16, do lado esquerdo, com a outra parte do lote 15, e nos fundos com parte do lote 07.

Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 092.40.30.0283.00.000, objeto da matrícula nº 88.658 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 232.480,00 (junho/2026). Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2026: R\$ 232.638,93, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

CONSTRUÇÃO: Consta da averbação nº 2, de 3 de fevereiro de 2010, a construção de uma residência térrea sob nº 802, com área construída de 59,50 m². Conforme área declarada perante a Prefeitura Municipal de Guarulhos e constante da Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 80,99 m² de área construída, sendo que a área correspondente à diferença em relação àquela averbada na matrícula não se encontra averbada no registro imobiliário. Eventual regularização da área construída perante o Cartório de Registro de Imóveis e os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante.

ÔNUS: Consta conforme R.4, alienação fiduciária em favor da Caixa Economica Federal – CEF.

CREDOR FIDUCIÁRIO: Conforme consta as fls. 26/36, referido imóvel possui saldo devedor junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, no importe de R\$ 41.481,13 atualizado até 23.04.2026.

OBSERVAÇÃO: Fica o arrematante ciente de que está adquirindo exclusivamente os direitos aquisitivos sobre o imóvel, e não a propriedade plena consolidada, permanecendo o bem sujeito à alienação fiduciária registrada em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. O arrematante deverá observar as condições estabelecidas pela credora fiduciária para a transferência dos direitos e eventual regularização do contrato, inclusive quanto à existência de saldo devedor. A eventual assunção do financiamento ou transferência da relação contratual dependerá da anuência da instituição financeira, observadas as exigências por ela estabelecidas. Conforme sentença proferida nos autos da ação principal, **processo nº 1006680-54.2024.8.26.0224**: “Logo, no caso, irrelevante que o domínio seja da credora fiduciária acima, pois a futura alienação judicial sub rogará o pretense arrematante nos direitos e obrigações dos devedores fiduciários.”

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes ao Exercício 2025: R\$ 674,43 até 14.09.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2026: R\$ 682,03 até 14.09.2026.

DÉBITOS: Eventuais débitos tributários incidentes sobre o imóvel, anteriores à arrematação, serão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observado o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.134, não recaindo sobre o arrematante responsabilidade pessoal pelo pagamento de tais débitos.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS: Tratando-se de alienação judicial para extinção de condomínio, fica assegurado aos condôminos/coproprietários o direito de preferência na aquisição do bem, nos termos do art. 1.322 do Código Civil. Assim, em igualdade de condições de oferta, preferirá o condômino ao terceiro estranho ao condomínio.

DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: O condômino interessado em exercer seu direito de preferência deverá estar previamente habilitado na plataforma eletrônica do leiloeiro e participar do certame, observando as condições estabelecidas neste edital.

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.

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. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso 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 imposição 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, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

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. As providências relativas à expedição da carta de arrematação, registro, recolhimento do ITBI e eventual imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, observadas as determinações do MM. Juízo.

Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 14 de setembro de 2026.

Daniel Nakao Maibashi

Juiz De Direito