



3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **APARECIDA IANOVICH** e interessado(s) **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A. e a FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS**. O (a) Dr. (a) **FÁBIO ALVES DA MOTTA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 3ª 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 Extinção de Condomínio ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0000300-95.2025.8.26.0224** - ajuizado por **JOSÉ CARLOS GAICH** 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 **14/09/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **17/09/2026 às 13:25 (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 **20/10/2026 às 13:25 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o(s) bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) 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 **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, JUCESP Nº **1325**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Constan débitos de dívida ativa no valor de **R\$ 792.584,34 (abril/2026-anexo)**. A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

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. Após a arrematação e o depósito do preço, o valor será utilizado para quitar, na seguinte ordem de preferência: (i) custas processuais; (ii) crédito tributário do Município de Guarulhos; (iii) o valor remanescente será dividido igualmente entre as partes,



observando-se que do produto destinado a ambos será satisfeito o crédito da Rede D'Or São Luiz S.A., e da quota-parte da executada será deduzido o valor devido a título de aluguéis. 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 ser arcada integralmente pelo comprador, na forma do artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932 e de acordo com a jurisprudência pacificada do Tribunal de Justiça de São Paulo. 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 portal **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% 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 a proposta 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: UM TERRENO, situado no loteamento denominado “Jardim Maia”, perímetro deste distrito, município e comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: partindo do ,arco A cravado no alinhamento da Rua Josephina Mandotti, junto ao muro divisório do lote 13 onde encontra-se edificado um prédio residencial que recebeu o nº 242 daquela via pública; deste marco, segue em rumo NE por uma distancia de 14,10ms, em direção a Rua Margarida M Barbosa o alinhamento da Rua Josephina Mandotti até o marco B; daí deflete a direita em ângulo de 90°00’ e segue rumo SE, por uma distância de 49,70ms, confrontando a esquerda primeiramente com a área A e depois com a Area B até atingir o marco H; daí deflete em ângulo de 90°00’ e segue rumo SO, por uma distancia de 14,10ms, pelo alinhamento da Rua Cidade de Araras até atingir o marco I, daí deflete mais uma vez a direita em ângulo de 90°00’ e segue rumo NO, acompanhando muro divisório por 49,70ms, confrontando a esquerda primeiramente com o lote 21, casa 46 e depois lote 13, casa nº 242 da mesma quadra, até atingir o marco A, cravado no alinhamento da Rua Josephina Mandotti, encerrando uma área de 701,00m². CONSTA NOS AUTOS: Área construída de 764,58m² (conf.fls.12-33). **Cadastro Municipal sob o nº 084.01.55.0020.00.000 (AV.06). Matriculado no 2º CRI de Guarulhos sob o nº 9.287.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Res., a.t 701,00m², a.c 764,58m², Jd. Maia, Guarulhos-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Josephina Mandotti, 245, Jd. Maia, Guarulhos-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.10 PENHORA expedida pela 9ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, proc. 2640/2009.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 12ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, proc. 0033186-49.2016.8.26.0100 (conf.fls.40).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões, seiscientos mil reais), que será atualizado na data da alienação para jan/2025 (conf.fls.94-97).

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.

Fábio Alves da Motta

MMª. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos-SP.

