

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

Processo Digital nº **0081424-91.2011.8.26.0224**
Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de títulos de crédito, Obrigações, DIREITO CIVIL**
Exequente: **Débora Regina Candeo dos Santos**
Executados: **Centro Técnico de Diagnóstico Automotivo Ltda., Carla Assunção Borges e Claudio Borges da Silva**

Interessados: **Prefeitura Municipal de Guarulhos/SP, Eventuais moradores/possuidores; Processo nº 1001882-49.2016.5.02.0321 da 11ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP, Processo nº 0000714-26.2011.5.02.0314 da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP, 1001032-53.2015.5.02.0313 da 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP.**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS CENTRO TÉCNICO DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTIVO LTDA. - CNPJ 02.574.793/0001-88, na pessoa de seu representante legal, CARLA ASSUNÇÃO BORGES - CPF 285.898.338-01 e CLAUDIO BORGES DA SILVA - CPF 280.528.328-70, bem como seus respectivos cônjuges, se casados forem, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial - Espécies de títulos de crédito, Obrigações, DIREITO CIVIL, movida por DÉBORA REGINA CANDEO DOS SANTOS - CPF 255.403.928-33 em face de CENTRO TÉCNICO DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTIVO LTDA., CARLA ASSUNÇÃO BORGES e CLAUDIO BORGES DA SILVA, PROCESSO Nº 0081424-91.2011.8.26.0224

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr(a). Ivan Nagamori de Souza, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que levará a leilão o bem abaixo descrito, em condições que segue:

1 - DO LEILÃO - O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. EDER AMARAL DE OLIVEIRA, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 966 e realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal da AMARAL LEILÕES - www.amaralleiloes.com.br.

2 - DAS DATAS - A publicação do presente edital será realizada no site www.amaralleiloes.com.br, através do qual serão aceitos lances a partir das 14:00 do dia 01/10/2026. O primeiro leilão será encerrado no dia 08/10/2026 às 14:00 horas, sendo que nessa ocasião serão aceitos lances cujo valor seja igual ou superior ao valor atualizado da avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente ao segundo leilão que será encerrado no dia 30/10/2026, às 14:00 horas, ocasião na qual serão aceitos lances cujo valor seja igual ou superior a 50% do valor atualizado da avaliação.

3 - DO BEM: Terreno com a construção localizado na Avenida Saulle Pagnoncelli, nº 203, Jardim Rosa de Franca, CEP 07081-170, Guarulhos/SP, cujas descrições foram extraídas da Matrícula nº 51.124 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP:

“Um terreno sem benfeitorias que para efeito de localização é designado por lote 3-B da quadra 24, do local denominado JARDIM ROSA DE FRANÇA, bairro do Picanço, perímetro urbano deste município, medindo 7,00ms, de frente para a Avenida Saulle Pagnoncelli, por 22,00ms, da frente aos fundos em ambos os lados e 7,00ms, nos fundos, encerrando a área de 154,00ms², confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 04-A, pelo lado esquerdo com o lote 3-A e nos fundos com o lote 12-A, todos da mesma quadra.”. **Inscrição municipal nº 083.45.57.0053.00.000.**

Consta da matrícula do Imóvel: R.1 - Aquisição por Roberto Fernandes casado com Maria Adelina Fernandes; R.2 - Aquisição por Elias Pereira da Silva casado com Maria das Graças Bernardo Silva; R.3 - Aquisição por Claudio Borges da Silva casado com Carla Assunção Borges; Av.4 - Indisponibilidade dos bens de Claudio Borges

Rua Itacoarati, 75A, Vila Nair, CEP 04281-040, São Paulo/SP

Tel.: (11) 5061-4038 / (11) 99222-5134

www.amaralleiloes.com.br - contato@amaralleiloes.com.br

da Silva advinda do Processo nº 1001882-49.2016.5.02.0321 da 11ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP; Av.5 - Indisponibilidade dos bens de Claudio Borges da Silva e de Carla Assunção Borges advinda do Processo nº 0000714-26.2011.5.02.0314 da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP; Av.6 - Indisponibilidade dos bens de Claudio Borges da Silva advinda do Processo nº 1001032-53.2015.5.02.0313 da 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP; Av.7 - Indisponibilidade dos bens de Claudio Borges da Silva e Carla Assunção Borges advinda do Processo nº 0000714-26.2011.5.02.0314 da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP; Av.8 - Penhora do processo em epígrafe.

Observação: Não consta registrado/averbado a construção - eventual regularização por conta do comprador.

Consta da certidão de valor venal: O terreno possui 154,00m² com um prédio do tipo de edificação 10 - Edif. Comer. Simples, utilizado para fins Prestação de Serviço, com área construída de 273,82m².

AVALIAÇÃO: R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais) em 11/2025, conforme média das cotações de mercado (evento 275);

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 337.919,01 (trezentos e trinta e sete mil, novecentos e dezenove reais e um centavo) em 08/2026, que será atualizado até a época dos leilões, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 15.665,46 (quinze mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e quarenta e seis centavos) em 29/09/2024 (evento 255).

ÔNUS: Conforme informações extraídas do site Prefeitura Municipal de Guarulhos em 10/08/2026, consta débitos de IPTU dos exercícios de 2012 a 2025, no valor total de R\$ 32.888,37 (trinta e dois mil, oitocentos e oitenta e oito reais e trinta e sete centavos). Na matrícula do imóvel consta as indisponibilidades dos processos 1001882-49.2016.5.02.0321 da 11ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP, 0000714-26.2011.5.02.0314 da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP, 1001032-53.2015.5.02.0313 da 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP, 0000714-26.2011.5.02.0314 da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP e penhora do processo em epígrafe.

4 - DA VISITAÇÃO - Avenida Saulle Pagnoncelli, nº 203, Jardim Rosa de França, CEP 07081-170, Guarulhos/SP. Em caso de recusa do Depositário Claudio Borges da Silva, o(a) interessado(a) deverá comunicar o MM. Juízo do processo em epígrafe, que adotará as sanções cabíveis.

5 - DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do portal www.amaralleiloes.com.br, mediante prévio cadastro, responsabilizando-se o participante pela utilização da senha de acesso que receber.

Os lances são concretizados no momento de sua captação pelo provedor do leiloeiro. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para viabilizar a participação de todos os interessados.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *on line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

6 - PAGAMENTO DO BEM - O arrematante, encerrado o leilão, deverá efetuar o pagamento do preço, à vista, do bem arrematado, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, emitidas no site www.portaldecustas.tjsp.jus.br pelo leiloeiro.

7 - PAGAMENTO DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do bem, valor este não incluso no valor do lance, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, emitidas no site www.portaldecustas.tjsp.jus.br pelo leiloeiro.

A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

8 - DO AUTO DE ARREMATAÇÃO - O auto de arrematação será assinado pelo Juiz somente após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

Não sendo efetuado o depósito da oferta e da comissão do leiloeiro no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contados do encerramento do leilão, o Gestor comunicará imediatamente o fato e os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

9 - DOS DÉBITOS/OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - A venda será efetuada em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar as condições do bem antes das datas designadas para o leilão, sendo a verificação documental, de gravames/credores/dívidas e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. As despesas relativas à transferência do bem, tais como, expedição de carta de arrematação, desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, serão de responsabilidade do arrematante.

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, tributários, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

10 - DO PAGAMENTO PARCELADO - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar ao leiloeiro oficial, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizado; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 50% do valor atualizado da avaliação. Em ambos os casos, a proposta conterá oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca dos próprios bens, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes do Código de Processo Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, CPC).

11 - DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO - Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). A partir da publicação do Edital nos autos, o exequente, na hipótese de arrematação pelo crédito, ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

12 - DO ACORDO, REMISSÃO DA EXECUÇÃO OU ADJUDICAÇÃO - A partir da juntada do Edital nos autos, caso seja celebrado acordo entre as partes, remissão da dívida ou a adjudicação, com suspensão da praça, fica o(a) executado(a) ou aquele que der causa ao cancelamento, obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 2% (dois por cento) do valor da avaliação dos bens a título de reembolso das despesas efetuadas pelo “Gestor Judicial”.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Decreto nº 21.981/1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/1933 e a Resolução 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.amaralleiloes.com.br.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das intimações/notificações pessoais das partes e de seus eventuais cônjuges ou companheiros, eventuais credores com garantia real ou constrição averbada, bem como de eventuais interessados, e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887 e inciso I, do artigo 889, ambos do Código de Processo Civil.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Pessoalmente perante o Ofício Cível onde estiver tramitando a ação ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Itacoarati, nº 75A, Vila Nair, CEP 04281-040, São Paulo/SP, ou ainda, pelos telefones (11) 5061-4038 / (11) 99222-5134 e e-mail: contato@amaralleiloes.com.br.



Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, aos 10 de agosto de 2026.

DR. IVAN NAGAMORI DE SOUZA
Juiz de Direito