4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP
4º OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP

EDITAL de **1º e 2º Leilão** de bem imóvel e para intimação da executada **FERNANDA MARTINS DA FONSECA** (CPF/MF 003.819.968-83), seu cônjuge se casada for, do credor **CONDOMÍNIO ILHAS DO MEDITERRANEO** (CNPJ/MF 59.640.219/0001-06), da credora fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS** e demais interessados, expedido nos autos da **Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel** que lhe requer **ITAUARAMA S/A AGRO PASTORIL E IMPORTADORA** (CNPJ/MF 61.275.160/0001-38) – **Processo nº 0071349-32.2007.8.26.0224.**

O Dr. **Guilherme Ferfoglia Gomes Dias**, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que, com fundamento nos artigos com fundamento nos artigos 879 a 903 do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, através da **FRAZÃO LEILÕES (www.frazaoleiloes.com.br)**, portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 08 de dezembro de 2026, às 11h00min, e com término no dia 11 de dezembro de 2026, às 11h00min**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o **2º Leilão com início no dia 11 de dezembro de 2026, às 11h00min e com término no dia 12 de janeiro de 2027, às 11h00min**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 50% do valor da avaliação atualizada** (Art. 891, parágrafo único do NCPC e decisão de fls. 968/970), do imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

IMÓVEL: O apartamento sob nº 11, localizado no 1º pavimento do Edifício RODES, integrante do Condomínio Ilhas do Mediterrâneo, situado à rua Oboé, nº 80, na Vila Fátima, perímetro urbano deste município, com a área útil de 59,37 ms², área comum de 65,906925ms², área total construída de 125,276935ms², e a fração ideal de 0,3158108%, confrontando pela frente coma rua E, pelo lado direito com a parede divisória dos apartamentos de finais 2 do Edifício Porus, pelo lado esquerdo com circulação do prédio e pelos fundos com os apartamentos de finais 3**.** Contribuinte nº 084.41.13.1678.08.024 (Av. 05). **Matrícula nº 47.844 do 2º CRI da Comarca de Guarulhos/SP. Ocupado. 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 as alienações judiciais eletrônicas.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **Av. 10 (06/02/2025)** a PENHORA EXEQUENDA.

DO VALOR MÍNIMO PARA VENDA DO IMÓVEL: No primeiro leilão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado será o valor da avaliação judicial que corresponde a **R$ 332.725,18 (setembro/2026 – valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP)**, que será atualizada à época da alienação. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **50% da avaliação atualizada.**

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pela Sra. Ana Claudia Carolina Campos Frazão, podendo se fazer substituir por Carlos Eduardo Luis Campos Frazão ou Carlos Alberto Fernando Santos Frazão, leiloeiros oficiais, inscritos na JUCESP sob os nºs 836, 751 e 203 e 836.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.frazaoleiloes.com.br. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três

minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 924.905,04 (01/05/2024 – conf. fls. 895/896), valor que será atualizado à época da alienação.

DÉBITO DE CONDOMÍNIO: Eventuais interessados deverão diligenciar pessoalmente junto ao condomínio.

DÉBITOS IPTU: R$ 5.342,68 (até 21/09/2026) conf. fls. 1021, valor que será atualizado à época da alienação.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência, tais como 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, correrão por conta do arrematante, ***exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, CPC), conforme decisão de fls. 968/970. Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.***

CONDIÇÕES DE VENDA e PAGAMENTO: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance igual ou superior a **50%** do valor de avaliação (2º leilão). **O arrematante efetuará o pagamento à vista**. O depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp) **e o saldo remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente por indexador apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista,** uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

O lance parcelado deverá ser ofertado diretamente no site da Leiloeira Oficial (art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), prevalecendo o de maior valor (Art. 895, §8º, I, CPC).

ATRASO E INADIMPLEMENTO DAS PARCELAS: Em 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 ocorrendo o inadimplemento poderá o exequente pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º, I, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço. O depósito da comissão deverá ser

realizado através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp), no prazo de até 01 (um) dia útil e seu levantamento será autorizado após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, nos termos do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO E ACORDO: Se a parte executada, após a publicação do presente edital, pagar a dívida **antes** de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32. Contudo, caso a remição ou acordo ocorra **após a realização da alienação**, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório da Leiloeiro Oficial, localizado na Rua Herval, 1052, Belenzinho, São Paulo/SP, através do telefone (11) 3550-4066 ou pelo e-mail: contato@frazaoleiloes.com.br.

Fica a executada **FERNANDA MARTINS DA FONSECA**, seu cônjuge se casada for, o credor **CONDOMÍNIO ILHAS DO MEDITERRANEO**, da credora fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 09/09/2021 (conf. fls. 669-670), através da publicação deste EDITAL, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.frazaoleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

Guarulhos/SP, 02 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

GUILHERME FERFOGLIA GOMES DIAS
JUIZ DE DIREITO