EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL
Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação dos executados **CEPAC - CENTRO DE DIAGNOSTICOS LTDA. (CNPJ/MF 49.810.617/0001-61), MAURO GRYNSZPAN (CPF/MF 056.117.038-01)** e **REJANE JAMPOLSKY GRYNSZPAN (CPF/MF 021.450.788-27),** expedido nos autos da ação de Cumprimento de Sentença - Locação de imóvel, Espécies de contratos, Obrigações, DIREITO CIVIL, movida pela exequente **TERPI ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA** (CNPJ/MF 04.150.524/0001-10), processo n.º **0003965-61.2021.8.26.0224**.

O **DR. LINCOLN ANTONIO ANDRADE DE MOURA**, MM. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça,** com início no dia **26/10/2026, às 11:00 horas,** e encerramento em **29/10/2026 às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **29/10/2026, às 11:01 horas,** até **18/11/2026, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** da avaliação, os bens imóveis serão devidamente atualizados pela Tabela Pratica do TJSP. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance.**

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:
Processo n.º: 0003965-61.2021.8.26.0224
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença – Locação de imóvel, Espécie de contratos, Obrigações, Direito Civil

Exequente: TERPI ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA
Executados: CEPC – CENTRO DE DIAGNOSTICOS LTDA, MAURO GRYNSZPAN e REJANE JAMPOLSKY GRYNSZPAN

4. DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel matriculado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, sob n.º 78.988: Loja B, no andar térreo do Edifício Santa Bárbara, situado na Rua Amaral Gurgel, n.º 164, no 7º Subdistrito – Consolação, localizada na parte posterior e anterior do andar térreo, a direita de quem da rua olha para o prédio, inclusive a correspondente fração ideal de 856,15/5856 avos no terreno, com a área construída ou de condomínio de 537,723445 m². Contribuinte: 007.047.0102-2.

OBS.: Conforme avaliação (evento 171), sobre benfeitorias do terreno acima descrito, encontra-se uma edificação térrea com características comercial cultural, contendo: sala de recepção, lanchonete, salão/auditório e sanitários, com área total construída de 537,72 m², conforme averbado na matrícula nº 78.988, do 5º CRI/SP, idade física real de 53 anos (1972), podendo ser classificada como "Escritório Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "E" – necessitando de reparos de simples.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: AV.15: CAUÇÃO, os proprietários Mauro Grynszpan e sua mulher Rejane Jampolsky Grynszpan, deram em caução o imóvel objeto desta matrícula, em garantia à locação em que figuram como locadora Terpi Administradora de Bens Próprios Ltda, e como locatária Cepac - Centro de Diagnósticos Ltda; **AV.16: CAUÇÃO**, os proprietários Mauro Grynszpan e sua mulher Rejane Jampolsky Grynszpan, deram em caução o imóvel objeto desta matrícula, em garantia à locação em que figuram como locadores Arnaldo Poroger e sua mulher Helena Poroger, e como locatária Cepac - Centro de Diagnósticos Ltda; **AV.17: INDISPONIBILIDADE**, processo n° 10251951120228260224, averbação para constar a indisponibilidade dos bens de Mauro Grynszpan; **AV.18: PENHORA**, extraída do processo exequendo.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), em fevereiro de 2025, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

DEPOSITÁRIO: Mauro Grynszpan e Rejane Jampolsky Grynszpan.

LOCAL DO BEM: Rua Amaral Gurgel, n.º 164, (Loja B, andar térreo), Vila Buarque, São Paulo/SP, CEP: 01221-000.

DÉBITO EXEQUENDO: Conforme consta nos autos do processo (evento 178), o valor do débito Exequendo encontra-se em R$581.688,41, atualizado até 07/04/2025. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, caberá ao exequente disponibilizar nos autos.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme

preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

6.1. Os débitos condominiais anteriores à arrematação deverão ser sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, observada a ordem de preferência.

6.2. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345, do CC, ficando desde já advertidos de que deverão diligenciar ao condomínio respectivo para apuração da existência de eventuais débitos.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (https://www.tjsp.jus.br/) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sitio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para

que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DR. LINCOLN ANTONIO ANDRADE DE MOURA
JUIZ DE DIREITO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL
Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação da executada **ZISELDA DE MORAES ALMEIDA** (CPF/MF 046.733.148-08), expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, Condomínio em edifício, Propriedade, Coisas, DIREITO CIVIL, movida pelo exequente **RESIDENCIAL VILA PIMENTAS II** (CNPJ/MF 30.071.727/0001-20), processo n.º **1053044-21.2023.8.26.0224.**

O **DR. LINCOLN ANTONIO ANDRADE DE MOURA**, MM. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça,** com início no dia **26/10/2026, às 11:00 horas,** e encerramento em **29/10/2026, às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **29/10/2026, às 11:01 horas,** até **18/11/2026, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** da avaliação, os bens imóveis serão devidamente atualizados pela Tabela Pratica do TJSP. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance.**

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:
Processo n.º: 1053044-21.2023.8.26.0224
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, Condomínio em edifício, Propriedade, Coisas, DIREITO CIVIL
Exequente: Residencial Vila Pimentas II

Executada: Ziselda de Moraes Almeida
Interessado: Caixa Econômica Federal

4. DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS aquisitivos da executada Ziselda de Moraes Almeida possui sobre o bem objeto da matrícula nº 120.328, do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, sito a Rua Mucugeo, n° 410, Bairro; Jardim Guilhermino, CEP 07273-100, bloco 05, apto 04, no Condomínio Residencial Vila Pimentas II. Termo de penhora (evento 44).
Descrição conforme matrícula: A unidade autônoma designada apartamento n°04, localizada no térreo do bloco 5, do empreendimento denominado Residencial Vila Pimentas II, com entrada pelo n° 410 da Rua Mucugeo, Pimentas, perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui a área privativa construída de 42,0000m², a área comum construída de 3,9951m², perfazendo a área total construída de 45,9951m², correspondendo lhe a fração ideal de 34,5096m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,238095% no terreno (que possui 14,494,03m²) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma (de quem da Rua Mucugeo olha para o apartamento) localiza se na parte anterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente com área comum do condomínio (recuo do Bloco 5 em relação ao Bloco 4), pelo lado direito com área comum do condomínio (vão de claridade e hall de acesso aos apartamentos), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (parte da garagem coletiva), e nos fundos com o apartamento de final 3. Quanto à vaga de garagem: Constou no instrumento de instituição e Especificação de Condomínio (R.6 da matricula n° 91.655), o seguinte: Uma vez que o condomínio possui 420 (quatrocentos e vinte), apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 140 (cento e quarenta) veículos, através dessa instituição e especificação de condomínio fica esclarecido que inexiste qualquer vinculação quanto ao direito de uso entre as unidades autônomas apartamentos e os espaços para estacionamento (nem mesmo como vagas indeterminadas). Em outras palavras, nenhum condomínio tem assegurado (em decorrência do seu direito de propriedade do apartamento) o direito de propriedade – e nem de uso de uma vaga na garagem, nem mesmo indeterminada. A forma de utilização do pátio de estacionamento (que é coisa de propriedade e uso comum de todos) está disciplinada na convenção de condomínio e no seu regulamento.

OBS.: Conforme Evento 153, LAUDO / 158, Página 6: O condomínio tem 10 anos, formado por 21 blocos, e cada bloco é formado pelo térreo, 4 pavimentos tipo e 1 subsolo. Cada pavimento tipo formado por 4 apartamentos com o total de 420 apartamentos no condomínio. A área de lazer do condomínio é comporta por salão de festas, parquinho e quadra poliesportiva.
OBS.: Conforme Evento 153, LAUDO / 159, Página 7: O imóvel possui idade de 10 anos, estando o estado de conservação da construção classificado como necessitando de reparos simples a importantes.
OBS.: O arrematante ficará sub-rogado nos direitos e deveres do executado em relação ao contrato de financiamento com garantia fiduciária perante a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, cujo saldo devedor importa em R$5.226,29, na data de 19/01/2026 (evento 183 COMP2), sujeito à atualização. Referido montante deverá ser integralmente quitado pelo arrematante com os valores oriundos da arrematação respeitando a ordem de credores ou, sendo estes insuficientes, mediante complementação com recursos próprios.
OBS.: No laudo pericial de avaliação (Evento 153), a perita judicial consignou que o imóvel se encontra na posse de terceiro (a neta da executada e sua família), visto o falecimento da executada.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: R.3 - Consta alienação fiduciária do imóvel em favor da Caixa

Econômica Federal; **AV.4** – Consta penhora dos direitos do imóvel (processo exequendo).

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$83.000,00 (oitenta e três mil reais), em outubro de 2025, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

LOCAL DO BEM: Rua Mucugeo, n.º 410, bloco 05, apto 04, Condomínio Residencial Vila Pimentas II – Jardim Guilhermino - Guarulhos/SP - CEP: 07273-100.

DÉBITO EXEQUENDO: Conforme consta nos autos do processo, o valor do débito exequendo encontra-se em R$1.511,26 em março de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, caberá ao exequente disponibilizar nos autos.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

6.1. Os débitos condominiais anteriores à arrematação deverão ser sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, observada a ordem de preferência.

6.2. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345, do CC, ficando desde já advertidos de que deverão diligenciar ao condomínio respectivo para apuração da existência de eventuais débitos.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (https://www.tjsp.jus.br/) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sitio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DR. LINCOLN ANTONIO ANDRADE DE MOURA
JUIZ DE DIREITO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL
Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação da executada **IVONETE APARECIDA DOS SANTOS (CPF/MF 113.366.088-62),** expedido nos autos da ação de Cumprimento de Sentença - Condomínio, Propriedade, Coisas, DIREITO CIVIL, movida pela exequente **ACQUA PARK CONDOMINIO CLUBE** (CNPJ/MF 17.168.546/0001-59), processo n.º **0007817-88.2024.8.26.0224.**

O **DR. LINCOLN ANTONIO ANDRADE DE MOURA**, MM. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça,** com início no dia **26/10/2026, às 11:00 horas,** e encerramento em **29/10/2026 às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **29/10/2026, às 11:01 horas,** até **18/11/2026, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** da avaliação, os bens imóveis serão devidamente atualizados pela Tabela Pratica do TJSP. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance.**

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:
Processo n.º: 0007817-88.2024.8.26.0224.
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio, Propriedade, Coisas, DIREITO CIVIL
Exequente: ACQUA PARK CONDOMINIO CLUBE
Executada: IVONETE APARECIDA DOS SANTOS

4. DESCRIÇÃO DO BEM: DOS DIREITOS que a executada Ivonete possui sobre o imóvel objeto da matricula nº 104.323, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, que assim se descreve conforme matricula: Apartamento tipo nº 3A, localizado no pavimento térreo do Edifício Paraty (bloco 05), do empreendimento denominado ACQUA PARK Condomínio clube, situado a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira e Estrada da Água Chata, no bairro dos Pimentas, perímetro urbano, em construção, possuindo a área privativa coberta de 48,82m², e área privativa descoberta de 21,94m², perfazendo a área privativa total de 70,76m², a área comum de 53,90m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, perfazendo a área total de 124,66m², correspondendo a fração ideal de 0,1230% sobre o terreno que possui área total de 31.882,27 m².

OBS.: Conforme avaliação (evento 89): Unidade de nº 3A, localizado no TÉRREO, do BLOCO 05 ou EDIFICIO PARATY, com 48,82 m² de área privativa, possui 02 (dois) dormitórios, sala, Quintal - Garden, WC, cozinha e lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem. O Condomínio oferece portaria 24 horas, sala de ginastica, salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, playground, piscinas adulto e infantil etc.; **OBS.:** O arrematante ficará sub-rogado nos direitos e deveres da executada em relação ao contrato de financiamento com garantia fiduciária perante a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, cujo saldo devedor importa no valor de R$74.038,85, em 08/04/2026 (evento 115), sujeito à atualização. Referido montante deverá ser integralmente quitado pelo arrematante com os valores oriundos da arrematação respeitando a ordem de credores ou, sendo estes insuficientes, mediante complementação com recursos próprios.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: R.2: Consta registrada na matricula do imóvel, alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal; **AV.3:** Transformação em matricula – Instituição parcial do condomínio; **AV.4:** Consta averbada na matricula do imóvel, penhora extraída do processo exequendo.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$293.000,00 (duzentos e noventa e três mil reais), em agosto de 2025, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

DEPOSITÁRIA: Ivonete Aparecida dos Santos.

LOCAL DO BEM: Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.º 3.000, apto 3A, bloco 5, Jardim Arujá, Guarulhos/SP, CEP 07272-480.

DÉBITO EXEQUENDO: Conforme consta nos autos do processo (evento 71), o valor do débito Exequendo encontra-se em R$33.440,78. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, caberá ao exequente disponibilizar nos autos.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

6.1. Os débitos condominiais anteriores à arrematação deverão ser sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, observada a ordem de preferência.

6.2. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345, do CC, ficando desde já advertidos de que deverão diligenciar ao condomínio respectivo para apuração da existência de eventuais débitos.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que

a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (https://www.tjsp.jus.br/) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sitio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DR. LINCOLN ANTONIO ANDRADE DE MOURA - JUIZ DE DIREITO