EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, M.M°. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos artigos 879 a 903, do CPC (Lei n° 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o n° 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

**PROCESSO: 0000167-53.2025.8.26.0224. EXEQUENTE:** Osorio da Silveira e Almeida Junior (CPF: 145.202.178-30) e Juniane da Silveira e Almeida (CPF: 184.827.188-35). **EXECUTADO:** Vanessa Aparecida da Silveira e Almeida (CPF: 306.674.288-10). **INTERESSADO:** Prefeitura do Município de Guarulhos (CNPJ: 46.319.000/0001-50).

**LEILÃO/DATAS:** O 1° leilão terá início em **26/01/2027 às 14:00** com encerramento em **29/01/2027 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1° Leilão, terá início imediatamente o 2° Leilão, que se encerrará em **18/02/2027 às 14:00**, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

**SISTEMA:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br , aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (artigo 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

**BEM(NS): Lote 1 -** Um terreno, constituído de parte do lote n° 33 (designado pela Municipalidade local como lote n° 33-A), da quadra “M”, do loteamento denominado “Parque Flamengo”, situado no bairro dos Morros, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, medindo 5,50 ms. (cinco metros e cinquenta centímetros) de frente para a Rua Doze (12); 23,00 ms. (vinte e três metros) da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida rua o olha, confrontando com o lote n° 33-B; do lado esquerdo mede 23,00 ms. (vinte e três metros), confrontando com o lote n° 32-B; e, nos fundos mede 5,50 ms. (cinco metros e cinquenta centímetros), confrontando com parte do lote n° 08-B, encerrando uma área de 126,50 m² (cento e vinte e seis metros e cinquenta centímetros quadrados). Inscrição imobiliária n°: 082.24.61.0481.00.000. Matrícula n° 110.716 do 2° Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

**Observação:** Sobre o terreno encontra-se edificado um imóvel de características residenciais, constituído por sobrado, com ambientes distribuídos em dois pavimentos. O imóvel apresenta sala, cozinha, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, dormitórios e banheiro, além de corredor lateral e área externa nos fundos.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais), avaliado em agosto de 2025.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$ 326.001,43 (trezentos e vinte e seis mil, um reais e quarenta e três centavos.), atualizado em novembro de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

**DA PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

**DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio, quando aplicáveis, incidentes até a data da praça, serão pagos com o produto da venda, sendo os valores atualizados e acrescidos das parcelas vincendas até a data da alienação, nos termos dos artigos 323 e 908, §§ 1º e 2º, do CPC e do artigo 130, parágrafo único, do CTN, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa. Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral dos débitos condominiais, a diferença será de responsabilidade do arrematante, conforme artigo 1.345 do Código Civil, salvo decisão judicial em contrário ou deliberação do condomínio ou credor, devidamente comprovada nos autos. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, cabendo ao arrematante verificar a situação documental e promover eventuais regularizações necessárias. Os atos necessários à expedição da carta de arrematação, registro imobiliário, recolhimento de ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante, conforme artigos 901, caput, §§ 1º e 2º, e 908, § 1º do CPC.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (artigo 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

**PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, 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, a ser corrigido monetariamente (artigo 895 e seguintes, CPC.).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. 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.

**INADIMPLEMENTO**: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa compensatória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**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 dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias a diferença (artigo 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

**ACORDO OU REMIÇÃO:** Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (artigo 902 do CPC).

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado no site www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, CPC, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

**PENALIDADES:** Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Artigo 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

_____

LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS PEREIRA

JUIZ(A) DE DIREITO