EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Fábio Alves da Motta, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal **http://www.portalbayit.com.br/.**

PROCESSO nº 1011802-87.2020.8.26.0224 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE(S):** RODRIGO GOTARDO DEROIDE, CPF nº 229.571.268-85 **ADVOGADO(S):** BRUNO COSTA BEHRNDT, OAB/SP nº 305.548. **EXECUTADO(S):** NILVO BUZO JÚNIOR, CPF nº 308.831.408-45 **ADVOGADO(S):** ALEX CÂNDIDO DE OLIVEIRA MARQUES, OAB/SP nº 272.394. **INTERESSADO(S)**: MONIQUE VIANA NASCIMENTO DOS SANTOS, CPF nº 428.084.428-31 **ADVOGADO(A):** RUTE COSTA TAVARES, OAB/SP nº 548.922, CONDOMÍNIO ALEGRIA, CNPJ nº 14.836.652/0001-75 e MUNICÍPIO DE GUARULHOS/SP.

DATAS: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **07/12/2026 às 14:00h** e se encerrará em **10/12/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **10/12/2026 às 14:01h** e se encerrará em **25/01/2027 às 14:00h** O valor mínimo para venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R$837.025,74, em 19/10/2026, conforme planilha juntada na fl. 652. Conforme r. decisões de fls. 640-644 e 675-676, trata-se de "*valor apresentado unilateralmente pelo exequente e ainda pendente de conferência judicial". O produto de eventual arrematação ficará depositado em conta judicial. O levantamento pelo exequente dependerá da definição do crédito, e a destinação de eventual saldo será decidida oportunamente, com contraditório*".

DESCRIÇÃO DO BEM: O apartamento nº 35 - Tipo "A", localizado no 3º Pavimento do Edifício Bem Estar (Torre 2), parte integrante do "Condomínio Alegria", situado na Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, sob nº 542, com a Rua Antonio Gomes e está com a Rua Jaiminho, no Jardim Dourado, Bairro de Vila Progresso, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possuindo a área privativa de 114,600m², área comum de 98,325m² (coberta de 72,739m² + descoberta de 25,586m²), já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva, perfazendo a área total de 212,925m², correspondendo à fração ideal de 0,001342 do terreno, com área total edificada de 187,339m². **LOCALIZAÇÃO:** Rua Antônio Gomes, nº 135, apto. 35, Edifício Bem Estar, Condomínio Alegria, Jardim Dourado, Guarulhos/SP, CEP 07093-090. **MATRÍCULA:** 121.074 do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 083.71.56.0922.04.018. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), para agosto de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO**: R$955.872,43 (novecentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e setenta e dois reais e quarenta e três centavos), para novembro de 2026.

OBSERVAÇÃO: O Oficial de Justiça diligenciou ao imóvel em quatro datas, tendo certificado, com fé pública e com base em informação da administração do condomínio, que não há morador cadastrado na unidade, que aparenta estar desocupada (fl. 576). A terceira interessada Monique informou na fl. 604 que o imóvel encontra-se ocupado por terceiro, porém referida informação não foi comprovada até a data da elaboração desta minuta, estando em curso o prazo concedido à terceira interessada para identificar o alegado ocupante.

ÔNUS: R.11 - Compra e Venda - O imóvel foi vendido à Monique Viana Nascimento dos Santos; Av. 13 - Existência de Ação - Processo nº 1011802-87.2020.8.26.0224, da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP; e Av.14 - Penhora - Processo nº 1011802-87.2020.8.26.0224, da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP.

Conforme v. acórdão proferido no julgamento do recurso de apelação interposto nos embargos de terceiro nº 1052710-50.2024.8.26.0224, 12ª Câmara de Direito Privado do TJSP, restou reconhecido que a alienação do imóvel ocorreu em fraude à execução com consequente ineficácia da alienação (R.11) com relação à presente Ação de Execução, com autorização de prosseguimento dos atos de expropriação, o que restou confirmado no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2392975-60.2025.8.26.0000, 12ª Câmara de Direito Privado do TJSP.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Constam débitos de IPTU em aberto no valor de R$970,97 (novecentos e setenta Reais e noventa e sete centavos).

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem, de natureza tributária (IPTU/ITR) ou *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas

as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001,** através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). 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).

PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

I - À VISTA: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - PARCELADO: para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br. Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo. Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Autorizo os prepostos da leiloeira, devidamente identificados, a obter fotografias das áreas comuns e externas do condomínio, com prévio contato com a administração. O acesso ao interior da unidade dependerá do consentimento de quem detenha as chaves, com comunicação à patrona da terceira interessada com antecedência mínima de 48 horas. Fica vedado o emprego de força, o arrombamento ou qualquer medida coercitiva (fls. 585-587).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 12 de novembro de 2026.

_____

Dr. Fábio Alves da Motta
Juiz de Direito