



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**5ª VARA CÍVEL**

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP  
 07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail:  
 guarulhos5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1022819-86.2021.8.26.0224**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Parque Santa Angela**  
 Executado: **Anderson Santana de Andrade**

**EDITAL** - Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados Anderson Santana De Andrade, inscrito no CPF sob nº 410.180.748-56, da credora fiduciária Caixa Economica Federal - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, bem como a Prefeitura Municipal de GUarulhos e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 1022819-86.2021.8.26.0224.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr(a). Alex Freitas Lima, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER** a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais, ajuizado por CONDOMÍNIO PARQUE SANTA ANGELA, inscrito no CNPJ nº 39.490.378/0001-56, em face de ANDERSON SANTANA DE ANDRADE, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**LEILÃO:** O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia 28.10.2024 às 15h00 e se encerrará dia 31.10.2024 às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até a data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 31.10.2024 as 15h01 e se encerrará no dia 20.11.2024 às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até a data designada para o 1º leilão.

**IMÓVEL: OS DIREITOS AQUISITIVOS DO APARTAMENTO Nº 101** (em construção), localizado no térreo (ou 1º pavimento) do BLOCO 02, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA ANGELA", situado na Estrada do Caminho Velho, no SÍTIO TANQUE VELHO, bairro de Bonsucesso, com a área privativa de 38,4100m², área comum de 8,3602m², perfazendo a área total de 46,7702m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008670617 no terreno (com 5.748,12m²) e nas demais coisas comuns do condomínio. **Referido apartamento não possui o direito ao uso de vaga de garagem.** Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração ideal equivalente a 10,2300m² de área privativa descoberta e 15,0307m² de área comum descoberta, as quais a municipalidade não considerou



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE GUARULHOS**

**FORO DE GUARULHOS**

**5ª VARA CÍVEL**

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

como áreas edificadas (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por serem áreas descobertas. Referido apartamento confronta pela frente (de quem da Estrada do Caminho Velho olha para o bloco) com o apartamento nº 107; pelo lado direito com área comum do condomínio (recoo do Bloco 02 em relação ao Bloco 03); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (área privativa descoberta que a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo desse apartamento; caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos); e pelos fundos com o apartamento nº 102. Inscrições no cadastro municipal sob os contribuintes (área maior) nº 092.70.92.2376.00.000 e 092.70.92.2327.00.000, objeto da matrícula nº 142.151 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 175.207,00 (novembro/2023). Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2024: R\$ 181.540,36, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme R.4, alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04; conforme Av.5, averbação da construção do condomínio e registro da constituição do condomínio; e conforme Av.6, a penhora exequenda.

**VALOR DO DÉBITO FIDUCIÁRIO:** Conforme consta as fls.281/300, referido imóvel possui saldo devedor junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, no importe de R\$ 150.509,36 atualizado até 30.11.2023.

**OBSERVAÇÃO:** “Defiro o pedido de alienação do bem em leilão judicial eletrônico, observando-se que, restando positiva a hasta pública, deverá ser reservado o valor integral informado nos autos pelo credor fiduciário (R\$ 150.509,36), conforme manifestação de fls. 281/300.” Conforme decisão as fls. 311.

**OBSERVAÇÃO:** Fica advertido o arrematante que está adquirindo os direitos sobre a propriedade imobiliária, sendo que, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitar a dívida com a credora fiduciária, o arrematante ficará obrigado, para adquirir futuramente a propriedade do imóvel, a quitar a dívida com a credora fiduciária.

**VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 10.423,60 até 23.08.2022.

**IMPOSTOS E DÉBITOS CONDOMINIAIS:** O Arrematante não arcará com os débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC), ficando isento o arrematante de quaisquer responsabilidades por quaisquer diferenças a maior relativos a débitos condominiais ou de IPTU.

**DA ARREMATACÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE GUARULHOS**

**FORO DE GUARULHOS**

**5ª VARA CÍVEL**

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. 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, 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 CPC).

**PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

**PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizado; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), diretamente em juízo ou encaminhando parecer por escrito ao e-mail contato@grupoarremateleiloes.com.br. (Art. 895, I e II, NCPC). Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º, §2º, §7º e §8º do NCPC).A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

**LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**ACORDO:** Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

**INTIMAÇÃO:** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

**IMISSÃO NA POSSE:** O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

**DAS PENALIDADES:** Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

**CONDUTOR DO LEILÃO:** o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 833.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br) e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado.

**FALE CONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Dr. Antonio Bento, 560 – Conj. 707 – Santo Amaro – CEP. 04750-001 – São Paulo /SP, ou ainda, pelo telefone (11) 91353.4142 e e-mail [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br).

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**5ª VARA CÍVEL**

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP  
07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail:  
guarulhos5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. ”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, aos 03 de setembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**