



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: **0002864-91.2018.8.26.0224**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Pagamento**
 Exequente: **Residencial Único Guarulhos 4º Subcondomínio**
 Executado: **Pedro Cirilo dos Santos Filho**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU PEDRO CIRILO DOS SANTOS FILHO, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Pagamento movida por RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS 4º SUBCONDOMÍNIO em face de PEDRO CIRILO DOS SANTOS FILHO, PROCESSO Nº 0002864-91.2018.8.26.0224

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 ajuizado por Condomínio Residencial Único Guarulhos 4º Subcondomínio, inscrito no CNPJ nº 16.815.399/0001-07, em face de Pedro Cirilo dos Santos Filho, 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, o 1º Leilão terá início no dia 18.11.2024 às 15h30 e se encerrará dia 21.11.2024 às 15h30, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da 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 21.11.2024 às 15h31 e se encerrará no dia 11.12.2024 às 15h30, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

IMÓVEL: DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 44 – Tipo B1 (em construção), localizado no 4º pavimento da torre 06, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS, situado a Avenida Guarulhos, s/n, no bairro da Ponte Grande, perímetro urbano deste município, com área privativa de 45,230m², área comum coberta de 8,509m², área comum descoberta de 18,888m², área de vaga de garagem de 2,000m² (correspondente a uma vaga para estacionamento de moto – indeterminada na garagem coletiva do condomínio); área comum total de 31,119m², perfazendo a área total de 76,349m², correspondendo a fração ideal de 30,111m e coeficiente de proporcionalidade de 0,041766% do terreno que possui a área total de 72,094,39m². **INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº 111.60.72.0001.06.032, matriculado sob o nº 107.881 do 1º CRI – Guarulhos/SP.**



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

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 235.423,00 (agosto/2021). Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2024: **R\$ 278.912,97**, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R. 2, **Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal** – CEF; conforme Av. 3, a área privativa da unidade é 45,230m² (como consta no descerramento); a área construída comum, 9,810m² é área coberta (que a municipalidade considera área construída) e 21,309m² é área descoberta (que a municipalidade não considerou como área edificada, tanto no projeto como no habite-se, em virtude de não ser área coberta, mas o quadro de áreas e memorial sim); assim, a área construída total da unidade (privativa + comum - cobertas e descobertas) perfaz 76,349m² (tal como descerramento); conforme Av.4, a instituição parcial do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS” referente ao apartamento nº 44, da Torre 06, recebendo o respectivo prédio o nº 2.845 da Avenida Guarulhos; e conforme Av.5, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes a Exercícios Anteriores: **R\$ 893,12 até 23.09.2024**. (não computados os valores de custas de cartório e honorários advocatícios, em caso de protesto e/ou execução fiscal).

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 61.502,86 até 04.07.2023.

VALOR DO DÉBITO FIDUCIÁRIO: R\$ 56.293,18 até 11.07.2023.

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.

IMPOSTOS E DÉBITOS CONDOMINIAS: Os impostos que recaírem sobre o bem ficarão sub-rogados sobre o preço apurado com a arrematação, nos termos do § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Débitos de condomínio ficarão sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (nos termos do art. 323 do NCPC).

DA ARREMATAÇÃO 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 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



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 Tijucu - CEP
 07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail:
 guarulhos5cv@tjsp.jus.br

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

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). 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 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.

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



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

cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão impositiva 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 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 apreendido.

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.

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 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 24 de setembro de 2024.

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