

10ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DA CIDADE DE GUARULHOS/SP

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

AÇÃO:	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
PROCESSO Nº:	0009078-30.2020.8.26.0224
EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES) :	ESPÓLIO DE LUIS CÉSAR DA FONSECA DIAS, CPF: 076.963.578-40 E LUIS AUGUSTO MATTOS DA FONSECA DIAS, CPF: 177.775.467-40
EXECUTADO (S) /RÉU (S) :	MIRIAM JOSÉ DE SOUZA, CPF: 004.503.008-11
CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S) :	PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 881, § 1º, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Hugo Leonardo A. Cunha, JUCESP nº 870 através do site www.cunhaleiloeiro.com.br, que levará a Leilão o bem abaixo descrito:

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) :**

Lote Único - DIREITOS - Matrícula nº 10.976 do 2º CRI de Guarulhos/SP - Direitos sobre uma casa residencial à Passagem C, nº 145, casa 18, e seu respectivo terreno, do loteamento denominado CIDADE MAIA, perímetro urbano deste município, medindo 9,00ms, em linha reta, de frente para a referida Passagem C; 13,35ms, em curva, na confluência da Passagem C, com a rua 6; 16,20ms, da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem

da Passagem C, olha para o imóvel, confrontando com a casa construída no lote 19; pelo lado direito 8,00ms, na extensão da rua 6, tendo nos fundos a largura de 9,00ms, confrontando com a casa construída no lote 17, perfazendo a área de 209,84m². **Contribuinte** n° 084.02.74.0001.00.000. **Obs**¹: Conforme AV.4 da matrícula, a Passagem C, denomina-se atualmente Rua Osasco. **Obs**²: Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.



DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.:

Conforme pesquisa realizada em 07 de julho de 2025, sobre o imóvel pesavam débitos de IPTU no valor de R\$ 681,80 em relação ao exercício 2025, que serão devidamente atualizados.



DEPOSITÁRIO(S):

Miriam José de Souza



INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:

Conforme laudo de avaliação fls. 252/276, o imóvel está situado na Rua Osasco n° 22. O imóvel possui 2 dormitórios, sala, copa, cozinha, hall de entrada adaptada para uso de um dos dormitórios, garagem coberta com w.c. no pavimento térreo. Garagem adaptada para uso de cozinha, outra garagem coberta para um veículo no pavimento térreo. Área de serviço com lavanderia, banheiro e área livre descoberta no pavimento superior (fundos do terreno).



DA AVALIAÇÃO:

R\$ 785.000,00 (06/2022)



VALOR ATUALIZADO:

R\$ 886.000,00 (07/2025), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.)



DATA DOS LEILÕES:

1º Leilão: Início no dia **25/08/2025 às 15:00hs** e se encerrará dia **28/08/2025 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2ª Leilão.

2º Leilão: Início no dia **28/08/2025 às 15:01hs** e se encerrará no dia **18/09/2025 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão).



CONDIÇÕES DE VENDA:

A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, mediante providência do interessado. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.**

Observação: cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:

Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:

O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito em favor do juízo (arrematação) e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC) ou nos

termos do Art. 895, CPC caso não haja lance para pagamento à vista, sujeitas à apreciação pelo MM. Juízo da causa.



PROPOSTA PARCELAMENTO:

O interessado deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro. Propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas, por escrito, até o dia e horário de encerramento do leilão previsto neste Edital, e enviadas exclusivamente para o e-mail: imoveis@cunhaleiloeiro.com.br, mediante preenchimento e assinatura de formulário próprio fornecido através do site do Leiloeiro. **Não serão aceitas propostas enviadas após o encerramento do leilão.** A proposta deve conter valor total, sinal mínimo de 25% (à vista) e saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas, conforme art. 895 do CPC e demais condições deste edital. Ciente os interessados que Lances à vista devem ser ofertados exclusivamente pelo site, via plataforma de lances, durante o leilão. Nos termos do Art. 895, § 7º do CPC, o lance à vista é soberano, sobre as propostas para pagamento parcelado. Caso não haja lance à vista registrado na plataforma, **todas as propostas** parceladas recebidas, por escrito, até o horário do encerramento do Leilão serão protocolizadas nos autos para apreciação e definição do MM. Juízo da mais vantajosa. O envio de proposta para aquisição do bem em prestações não suspende o leilão, nem garante direito à arrematação.



DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).



PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.cunhaleiloeiro.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

Os interessados deverão se cadastrar no site www.cunhaleiloeiro.com.br, e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a) P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b) P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.



INTIMAÇÃO:

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

LINCOLN ANTÔNIO ANDRADE DE MOURA
JUIZ DE DIREITO