



**DH LEILÕES**  
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

## **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS**

O Doutor **Lincon Antônio Andrade de Moura**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, 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 e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.com.br)

**PROCESSO nº: 1025454-84.2014.8.26.0224** – Despejo por falta de Pagamento c/c Cobrança  
**EXEQUENTE: VALNER RUBIO** (CPF/MF nº 009.720.568-07)

**EXECUTADOS: APARECIDA MARTINS DE LIMA** (CPF/MF 055.151.728-09), **AURÉLIA DA SILVA COSTA** (CPF/MF 174.622.028-75) e **JAMIL MOHAMED NAJJARINE** (CPF/MF 027.519.868-54);

**INTERESSADOS:** do proprietário **ESPÓLIO DE LAERTE SEBASTIÃO ESCALIANTE** (CPF/MF 053.232.588-53), na pessoa dos seus herdeiros **ODETE CREPALDI ESCALIANTE** (CPF/MF 290.132.058-95), **RENATA APARECIDA ESCALIANTE** (CPF/MF 290.138.728-40), **RICARDO ESCALIANTE** (CPF/MF 297.074.618-29), **THIAGO ESCALIANTE EXPOSITO GUEVARA** (CPF/MF 220.872.918-88), **MURILLO ESCALIANTE EXPOSITO GUEVARA** (CPF/MF 433.185.948-73), e seus respectivos cônjuges, se casados forem; dos coproprietários **MILTON AUGUSTO JUNIOR** (CPF/MF 027.325.748-05), **RITA DE CASSIA TOLEDO AUGUSTO** (CPF/MF 054.258.526-06).

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **21 de Outubro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **28 de Outubro de 2025**, às 14h00min. 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 **28 de Outubro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **25 de Novembro de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. 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).

**DESCRIÇÃO DOS BENS – OS DIREITOS SUCESSÓRIOS QUE A EXECUTADA APARECIDA MARTINS DE LIMA POSSUI SOBRE OS IMÓVEIS, CORRESPONDENTE A 16,66% (1/6 avos).**



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



## DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

**IMÓVEL I:** Direitos sucessórios sobre a Cota Parte de 16,66% de: “Um terreno consistente no Lote 01, da quadra E.21 da Zona Residencial de Cumbica, Cidade Industrial Satélite de São Paulo, perímetro urbano, de forma triangular, medindo 10,34m em curva com frente para o encontro das ruas 44 e 48; 29,33m em reta, com frente para a Rua 48; 26,00m à esquerda de quem da Rua 48 olha para o terreno, limitando com o lote 41; 43,10m à direita, limitando com o lote 2, todos da mesma quadra, encerrando a área de 579,50m<sup>2</sup>”. Cadastro Municipal nº 093.42.48.0190.00.000. Matrícula nº **48.173 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.**

**IMÓVEL II:** Direitos sucessórios sobre a Cota Parte de 16,66% de: “Um terreno consistente no Lote 02, da quadra E.21 da Zona Residencial de Cumbica, medindo 10,34m em curva, de frente para o encontro das ruas Genoqua (antiga Rua 44) e Munhoz (antiga rua 48); 27,25m em reta, com frente para a Rua Genoqua; 26,75m à direita de quem da Rua Genoqua olha o terreno, limitando com o lote 3 e 43,10m à esquerda de quem da Rua 58 olha para o terreno, limitando com o lote 1, todos da mesma quadra, encerrando a área de 552,00m<sup>2</sup>”. Consta na Av.06 – Alteração de denominação: Rua 44 teve sua denominação alterada para Rua Genoqua e a Rua 48 teve sua denominação alterada para Rua Munhoz; Cadastro Municipal nº 093.42.48.0190.00.000. Matrícula nº **49.926 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.**

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Rua Munhoz, nº 271 – Cidade Ind. Satélite – Guarulhos/SP.

**Observação:** Consta do laudo de avaliação, fls. 389/421 e 435/442 dos autos, que sobre os lotes de terreno, foi edificado um prédio comercial com 1.401,05m<sup>2</sup> de área construída, sobre os terrenos com 1.131,50m<sup>2</sup>. **CONTRIBUINTE** nº 093.42.48.0190.00.000. **AVALIAÇÃO DO BEM** - R\$ 2.962.611,11 (dois milhões novecentos e sessenta e dois mil, seiscentos e onze reais e onze centavos) em sua totalidade, ou seja, para a Cota Parte correspondente a 16,66% ou 1/6 avos do imóvel o valor de R\$ 493.768,52 (quatrocentos e noventa e três mil setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos) de acordo com a avaliação de fls. 389/421 e 435/442 realizada em Maio de 2023 e **R\$ 538.782,62 (quinhentos e trinta e oito mil, setecentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos)** atualizado até **junho de 2025.**

**ÔNUS:** Não consta a existência de ônus nas matrículas imobiliárias. Consta dos autos, às fls. 324-325, as penhoras exequendas dos direitos sucessórios sobre as partes ideais de 1/6 dos imóveis, pertencentes à executada Aparecida Martins de Lima. Consta, ainda, às fls. 270-287,



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



## DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

escritura de inventário e partilha dos bens deixados por Laerte Sabastião Escaliante, onde consta a sucessão de 1/6 sobre os imóveis em benefício da executada Aparecida Martins de Lima.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL** – R\$ 203.104,08 (duzentos e três mil, cento e quatro reais e oito centavos), em agosto de 2021. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

**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.

**DO CONCURSO DE CREDORES** - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *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), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

**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 (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 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 **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.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/ME, comprovante



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



## DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

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/ME) 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. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido 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 e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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).



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



## DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

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, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO:** o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice do TJ-SP; c) - **MODALIDADE:** somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas ao email: [propostas@dhleiloes.com.br](mailto:propostas@dhleiloes.com.br) ou pelo formulário do próprio leilão, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO** - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

Havendo remição ou acordo após a aprovação do edital pelo juízo, 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, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)



## DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

**VISITAÇÃO** – Deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@dhleiloes.com.br](mailto:contato@dhleiloes.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Somente pelo endereço eletrônico: [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)

**INTIMAÇÕES** - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE: EXEQUENTE: VALNER RUBIO** (CPF/MF nº 009.720.568-07); **EXECUTADOS: APARECIDA MARTINS DE LIMA** (CPF/MF 055.151.728-09), **AURÉLIA DA SILVA COSTA** (CPF/MF 174.622.028-75) e **JAMIL MOHAMED NAJJARINE** (CPF/MF 027.519.868-54); **INTERESSADOS: ESPÓLIO DE LAERTE SEBASTIÃO ESCALIANTE** (CPF/MF 053.232.588-53), na pessoa dos seus herdeiros **ODETE CREPALDI ESCALIANTE** (CPF/MF 290.132.058-95), **RENATA APARECIDA ESCALIANTE** (CPF/MF 290.138.728-40), **RICARDO ESCALIANTE** (CPF/MF 297.074.618-29), **THIAGO ESCALIANTE EXPOSITO GUEVARA** (CPF/MF 220.872.918-88), **MURILLO ESCALIANTE EXPOSITO GUEVARA** (CPF/MF 433.185.948-73), e seus respectivos cônjuges, se casados forem; dos coproprietários **MILTON AUGUSTO JUNIOR** (CPF/MF 027.325.748-05), **RITA DE CASSIA TOLEDO AUGUSTO** (CPF/MF 054.258.526- 06); **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTES CERTAMES**, 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.



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)



# DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

**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, 18 de julho de 2025.

**Dr. Lincon Antônio Andrade de Moura**  
**Juiz de Direito**



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br