



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **DANIEL NAKAO MAIBASHI**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 5ª 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

PROCESSO nº: 0004002-25.2020.8.26.0224 – Cumprimento de sentença - Extinção de Condomínio

EXEQUENTE: JOSE PAIXAO SANTOS (CPF/MF nº 100.758.498-01)

EXECUTADO: JUCILENE MARIA DA SILVA (CPF/MF nº 188.505.898-59)

INTERESSADOS: SIM – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA MAREK LTDA (CNPJ nº 47.181.219/0001-06);
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS/SP.

DATAS - 1ª PRAÇA que ocorrerá a partir de **03 de Agosto de 2026** às 14h00min e se encerrará em **05 de Agosto de 2026**, 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 **05 de Agosto de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **25 de Agosto de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **55% (cinquenta e cinco 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 DO BEM – Direitos possessórios que as partes possuem sobre o terreno localizado na Rua Flor do Lírio, nº22- A - Jardim Santa Edwiges – Guarulhos/SP, com as seguintes medidas: 5,00



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

(cinco)metros de frente para a Rua Flor do Lírio, por 25,00 (vinte e cinco) metros de frente aos fundos de ambos os lados, e nos fundos 5,00 (cinco) metros, totalizando uma área de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados). Caracteriza-se como terreno de meio de quadra, sendo totalmente impermeável e delimitado por muro em alvenaria e com uma construção de alvenaria com 3 cômodos (dormitório, sala e cozinha), banheiro, área e garagem integrante da matrícula não individualizada Matrícula nº 192 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. **CONTRIBUINTE** nº N/C. **MATRÍCULA** – 192 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 12-22 dos autos principais em janeiro de 2019 e **R\$ 126.442,20 (cento e vinte e seis mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e vinte centavos)** atualizado até **Junho de 2025**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – Não se aplica.

ÔNUS – Consta na **Av. 24**, a existência de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo nos autos do processo nº 224.01.2009.049373-8/000000-000 ordem nº 3877/2009; conforme **Av. 25**, indisponibilidade dos bens de SIM – Sociedade Imobiliária Marek, Imobiliária e Construtora Continental Ltda e Comunidade de Apoio ao Social Santa Edwiges nos autos da Ação Civil Pública processo nº 224.01.2009.049373-8/000000-000 ordem nº 3877/2009. Consta na **Av. 27** Ação de Usucapião nos autos nº 1023516-83.2016.8.26.0224 (ARQUIVADO), em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarulhos/SP, para constar que parte do imóvel matriculado com área 13,05m, foi desfalcada, originando matrícula 172.600. Não foi possível a consulta a débitos fiscais, trata-se de área não regularizada, com ação judicial em tramite.

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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

DA PREFERÊNCIA/MEAÇÃO – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DAS INTIMAÇÕES - Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) tanto em relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leilado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

expedição de 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 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

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 o lance e ou 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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice IPCA-15 (Lei 14905/2024); 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.

e) no caso da resolução da arrematação em razão do § 5º do Art. 895 do CPC a comissão não será devolvida.

I – **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO**: Caso o bem não seja vendido durante o leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site) que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa, pelo prazo máximo de 30 dias uteis.

II – **PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC)**: Se o exequente arrematar os bens for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

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 para: juridico@dhleiloes.com.br, salvo disposição diversa do juiz.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 267, § 4º, das



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

NSCGJ e art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ n.º 236/2016), a qual será paga pelo executado.

Na hipótese de acordo ou remição após a ciência do edital nos autos e publicação do edital na rede mundial de computadores (site do leiloeiro designado pelo juízo da execução), o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual de 1,5% sobre o valor da avaliação, a qual será suportada pelo executado.

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, bem como sem prejuízo da possibilidade do juízo emitir certidão de crédito em favor do leiloeiro.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

Guarulhos, 29 de abril de 2026.

Dr. DANIEL NAKAO MAIBASHI

Juiz de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br