7ª Vara Cível do Fórum de Guarulhos

Edital de 1° e 2° leilão de 100% dos direitos aquisitivos sobre bem imóvel e para intimação de Espólio de Antônio Carlos Fernandes Lopes, bem como do terceiro interessado Eliane Rosa da Silva, expedido nos autos do cumprimento de sentença, que lhe requer Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda. Processo n° 0019863-51.2020.8.26.0224

A Drª. Natália Schier Hincke, Juíza de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum de Guarulhos, na forma da lei, etc...

Faz Saber que a Leiloeira Oficial, Dagmar Conceição de Souza Flores, inscrita na JUCESP 901, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1° leilão em 05/02/2027 às 10:37 horas e encerramento do 1° leilão em 08/02/2027 às 10:37 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2° leilão que se encerrará em 05/03/2027 às 10:37 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Terreno e benfeitorias, (leilao de 100% dos direitos aquisitivos), de compromissário comprador pertencentes ao Espólio de Antônio Carlos Fernandes Lopes, decorrentes do Contrato de Compromisso de Compra e Venda de fls. 229/231 dos autos, relativos ao Lote 18 da Quadra IU do Loteamento Terras de Santa Cristina III,

que faz frente para a Rua 101, medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 17, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo, com os lotes nº 19 e 20, medindo 30,00 metros; e, pelos fundos, confronta com o lote nº 03, medindo 15,00 metros, encerrando a área de 450,00 m².Conforme avaliações realizadas nos autos, trata-se de terreno, sem edificações e livre, não havendo construção sobre o imóvel.

A presente alienação judicial recairá exclusivamente sobre os direitos efetivamente pertencentes ao Espólio, não abrangendo a transmissão da propriedade plena do imóvel ou de posição jurídica mais ampla do que aquela titularizada pelo executado.

Situação registral: O imóvel objeto dos direitos aquisitivos encontra-se registrado sob a Matrícula nº 14.252 (matrícula-mãe) do CRI de Avaré, constando como proprietária tabular a empresa vendedora originária, conforme documentação juntada aos autos. O contrato de compromisso de compra e venda foi integralmente quitado pelo executado, não tendo sido formalizada, contudo, a transferência da propriedade perante o Registro de Imóveis.

Saldo de financiamento: Inexistente, uma vez que o contrato originário de compra e venda foi integralmente quitado pelo executado, não remanescendo saldo devedor ou parcelas de financiamento pendentes junto à antiga proprietária.

Situação possessória**:** Conforme avaliações realizadas nos autos, o imóvel consiste em terreno, sem edificações e livre.

Ônus: Consta na penhora no rosto dos autos do inventário sob nº processo 1034936-12.2021.8.26.0224.

Débito fiscal: consta dos autos débito fiscal no valor de R$ 30.159,60, atualizado até fevereiro de 2025, vinculado ao imóvel, ficando eventual atualização do débito por conta do órgão competente. Contribuinte n° 0-01-01-046-0921-0018-00-00-0; Débito referente às taxas do loteamento: Consta dos autos débito decorrente das taxas de conservação e demais encargos administrados pela Exequente, de natureza propter rem, no valor de R$ 197.635,07, atualizado até 28/05/2026, conforme última planilha de cálculo juntada aos autos, valor sujeito a atualização.

Avaliação R$ 97.000,00 (fevereiro de 2025);

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o enceramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação artigo 7° da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente à Leiloeira Oficial.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, §1° do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; Artigo 895, §2°, §7° e §8°, todos do CPC e Artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ, compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda, poderá o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado as guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Das Garantias: Os direitos objeto da presente alienação serão arrematados no estado jurídico e fático em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitações nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Responsabilidade outras**:** Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas e providências necessárias à regularização e transferência dos direitos objeto da presente alienação e, posteriormente, do domínio do imóvel, incluindo, quando cabíveis, ITBI, custas e emolumentos cartorários, registro da Carta de Arrematação e demais despesas decorrentes da regularização patrimonial.

Os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no preço obtido com a alienação, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observada a legislação aplicável.

O arrematante, mediante a aquisição dos direitos objeto da presente alienação, sub-rogar-se-á nos direitos decorrentes do Contrato de

Compromisso de Compra e Venda de fls. 229/231, fazendo jus à futura outorga da escritura definitiva de compra e venda, observadas as providências necessárias perante a titular registral ou pela via judicial própria.

Caberá ao arrematante, munido da respectiva Carta de Arrematação e demais documentos necessários, providenciar a regularização da transferência do domínio perante a titular registral ou pela via judicial própria, assumindo as despesas e providências necessárias para tanto.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 7º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Avenida Paulista n° 2421, 2° andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital "por extrato", afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ n° 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2° do CPC. Guarulhos, 23/08/2026