10ª Vara Cível do Foro de Guarulhos

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de Espólio de Joaquim Rangel de Morais, Andreia Aparecida Biondi Morais, Claudinei Guedes Lopes de Moraes, Katia Cristina Biondi Morais, bem como da coproprietária Nanci Silva de Morais, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, que lhe requer Diva Bastos da Silva. Processo nº 0020656-53.2021.8.26.0224

O Dr. LINCOLN ANTÔNIO ANDRADE DE MOURA, Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP 792, 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 18/12/2026 às 10:10 horas e encerramento do 1° leilão em 21/12/2026 às 10:10 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 22/01/2027 às 10:10 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 efetuado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Quatro prédios, sendo um prédio residencial sob n.º 965 da Rua São Maurício, e três prédios comerciais sob n.ºs 955, 961 e 969 da Rua São Maurício, com as respectivas áreas construídas de 107,10 m², 79,71 m², 27,45 m² e 77,40 m², e seu respectivo terreno constituído por Parte do Conjunto dos Lotes nºs 03 e 04, da Quadra nº 01, situado na Vila Galvão,

perímetro urbano do distrito, município e comarca desta cidade, medindo 4,50m. (quatro metros e cinquenta centímetros) de frente para a Rua João Pannochia Filho e 11,00m. (onze metros) na confluência da Rua João Pannochia Filho com a Rua São Maurício; do lado direito mede 16,00m. (dezesesseis metros), confrontando com a Rua São Maurício; do lado esquerdo mede 23,00m. (vinte e três metros), confrontando com parte dos lotes n.ºs 03 e 04 parte A, propriedade de Luiz Gonzaga de Moura, nos fundos mede 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros), confrontando com parte do lote n.º 05, de propriedade de Hélio Duarte Bezerra, encerrando uma área de 255,00m2. (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados). Inscrição Cadastral: 083.24.45.0141.01.001 /083.24.45.0141.01.002. /083.24.45.0141.01.003 /083.24.45.0141.01.004.

Ônus: Consta na Av.5 o bloqueio de 50% da matrícula em favor do processo 4031012-20.2013.8.26.0224. Matrícula nº 125.643 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.

Avaliação R$ 984.000,00 (Setembro/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, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente ao leiloeiro. Em havendo acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado o disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão. declinar em

sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o (a) (s) executado(a), (s) suportá-lo integralmente.

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 parcelamento da arrematação. O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; artigo 895 do código de processo civil, "§ 2º, 7º e 8º todos do mesmo artigo e, artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda na busca do maior valor, menor prazo de pagamento e transparência, poderá o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado, ressaltando que o valor da entrada não poderá ser inferior a 25% do valor do lance ofertado e o prazo não poderá ser superior a 30 parcelas mensais e consecutivos. Devidamente atualizada pelos índices definidos pelo MM. Juiz. 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 a data para pagamento das parcelas, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter "ad corpus", e no estado 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 gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, art. 24 do Provimento CSM 1625/2009;

exceto os que se enquadrem nos art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1° do código de processo civil.

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 10° Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Paulista n° 2421, 2° andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone (55 11) 3965-0000 / Whats App (55 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. São Paulo, 10/11/2026