

**EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).**

O Doutor Lincoln Antônio Andrade de Moura, M.M°. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO N° 0006841-86.2021.8.26.0224**

**AÇÃO: Cumprimento de sentença na ação cobrança**

**EXEQUENTE: Condomínio Residencial Portal do Bom Clima**, CNPJ n° 00.660.106/0001-11, na pessoa de seu representante legal (*Advogada: Claudia Lucia Morales Ortiz, OAB/SP n° 145.972*)

**EXECUTADA: Fabíola Valeria Lins**, CPF n° 266.752.228-13 (*Advogado: Bruno Silva Gomes, OAB/SP n° 342.159*)

**TERCEIROS: Caixa Econômica Federal**, CNPJ n° 00.360.305./0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**); **Ocupante do imóvel; Prefeitura Municipal de Guarulhos**, CNPJ n° 46.319.000/0001-50, na pessoa de seu representante legal; **Processo n° 1022109-76.2015.8.26.0224, 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP**

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não**

**(BEM):** DIREITOS DERIVANDOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 03) QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O APARTAMENTO N° 11, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO A-4 – EDIFÍCIO OLINDA, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL BOM CLIMA, SITUADO À RUA DOS JAPONESES, N° 500, BAIRRO DO MACEDO, PERÍMETRO URBANO DESTE DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARULHOS, ESTADO DE SÃO PAULO, com a área privativa de 75,0275m2, a área comum de 45,6852m2, com a área total de 120,7127m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0066226% no terreno e coisas comuns, estando vinculado a cada apartamento o direito a uma vaga nas áreas

de estacionamento do condomínio, em local descoberto e indeterminado, destinado a um veículo de passeio, e com manobrista.

**Matrícula Imobiliária nº 112.101**, do 2º CRI de **Guarulhos/SP**.

**Contribuinte nº 084.41.13.0785.04.020**.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos**

**Ônus:** Consta débito fiduciário, cujo saldo devedor é de R\$49.026,54, para agosto/2023 (fls. 252/255).

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
R. 3	03/02/2010	Alienação fiduciária	Não consta	Caixa Econômica Federal
AV. 4	13/09/2017	Penhora	1022109-76.2015.8.26.0224, 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP	O exequente
AV. 5	15/03/2022	Penhora exequenda	0006841-86.2021.8.26.0224, 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP	O exequente

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais) (novembro/2022) - Fls. 121/147**

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 309.964,47 (trezentos e nove mil, novecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e sete centavos) (agosto/2024)**, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$35.363,44 (treze mil, trezentos e sessenta e tres reais e quarenta e quatro centavos) (julho/2024).**

**1ª PRAÇA: De 26/09/2024 (14h00) até 30/09/2024 (14h00)** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 30/09/2024 (14h01) até 22/10/2024 (14h00)** mínimo de 50% do valor de 1ª Praça.

**HORÁRIO:** Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler\*, e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Leonardo Tessler Rocha.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de Guarulhos, constam débitos de IPTU, no importe de R\$ 6.025,74, até dezembro/2023.

Necessária intimação do órgão competente para que preste informações nos autos referente aos débitos atualizados.

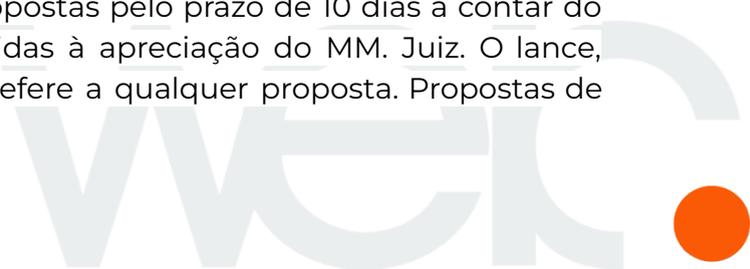
**DOS DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

**DO PAGAMENTO DO BEM** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação conforme art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

**DA COMISSÃO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão através de guia depósito fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial. A comissão não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à sua vontade e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO LANCE PARCELADO** - Os interessados poderão apresentar lance de pagamento parcelado de acordo com art. 895, I e II, CPC, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, com sinal não inferior a 25% do valor, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

**DAS PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta. Propostas de





arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **28/01/2022**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ**

Guarulhos, 06 de agosto de 2024

---

**Dr. Lincoln Antônio Andrade de Moura**

Juiz de Direito

