

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

A(o) Doutor (a) Adriana Porto Mendes, M.M<sup>o</sup>. Juiz(a) de Direito da 3<sup>a</sup> Vara Cível do Foro 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 Nº 0020121-13.2010.8.26.0224**

**AÇÃO: COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO**

**EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO MILÊNIO** (CNPJ/MF 04.824.274/0001-56)

**Advogados:** Antonio Mariano de Souza (OAB/SP 144.797) e William Anderson Rezende Mazucato (OAB 347130/SP).

**EXECUTADO(s): ROGERIO CARVALHO FERREIRA** (CPF/MF 102.990.528-26); e **EDNA MARIA DE LIMA** (CPF/MF 175.932.818-92)

**Advogada:** Maristela Milanez (OAB/SP 54.240)

**TERCEIRO(s): DAIR CANDIDO DA SILVA** (CPF/MF Nº 101.455.758-53), **JOSE ROZENDO DOS SANTOS; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ/MF 00.360.305/0001-04) e **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS** (CNPJ 46.319.000/0001-50).

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

**(BEM):** Apartamento sob nº 82, localizado no 9º pavimento ou 8º andar do bloco A, parte integrante Residencial Portal do Milênio, situado na rua Antonieta, no 212, bairro do picanço, perímetro urbano da comarca de Guarulhos, deste Estado de São Paulo, possuindo a área útil ou privativa de 51,04m<sup>2</sup>, áreas comuns de divisão não proporcional de 9,90m<sup>2</sup>, divisão proporcional de 19,3565m<sup>2</sup>, área total construída de 80,2965m<sup>2</sup>., coeficiente de proporcionalidade 0,007143%.

**Observações:** O empreendimento é composto por 4 (quatro) blocos de 8 (oito) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos por andar, além de pavimentos térreo com apartamentos. O imóvel em questão é formado por sala de estar, sala de jantar, sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 (dois) dormitórios, conforme laudo de avaliação às fls. 253/273.

**Matrícula Imobiliária nº 115.930, do 2º CRI da Comarca de Guarulhos/SP.**

**Contribuinte nº 083.64.38.0319.01.032.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** PROPRIEDADE

**Ônus:** Em manifestação da credora hipotecária às fls. 942, a mesma informa que os débitos referentes a hipoteca perfazem o montante de R\$ 239.415,57 em fevereiro de 2022. Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca averbada à AV. 01 será extinta.

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
AV. 01	26/01/2011	HIPOTECA	Instrumento	Caixa Econômica Federal
AV. 03	03/12/2014	PENHORA EXEQUENDA	0020121-13.2010.8.26.0224	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO MILÊNIO

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), em setembro de 2015,** conforme Laudo de Avaliação de Fls. 253/273.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 347.514,64 (trezentos e quarenta e sete mil quinhentos e quatorze reais e sessenta e quatro centavos) em dezembro de 2024,** que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: 52.629,71 (cinquenta e dois mil seiscentos e vinte e nove reais e setenta e um centavos) em junho de 2018,** conforme demonstrativo de Fls. 494.

**1ª PRAÇA:** De 20/02/2025 às 14h00 até 25/02/2025 às 14h00 valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De 25/02/2025 às 14h00 até 18/03/2025 às 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 Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antônio Casale Lauro.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal De Guarulhos, foram encontrados débitos fiscais no importe de R\$ 27.509,43 (vinte e sete mil, quinhentos e nove reais e quarenta e três centavos), em maio de 2024.

**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 **25/02/2014**, 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

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

---

**Dr. (a) ADRIANA PORTO MENDES**

Juiz (a) de Direito

• Seguro em experiência

• (11) 98478-6996

• contato@webleiloes.com.br