

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Caroline Quadros da Silveira Pereira, D. Juiz(a) de Direito da 9ª Vara Cível 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(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO Nº** 1032323-24.2018.8.26.0224

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

**EXEQUENTE(s):** Residencial Papa João Paulo I

**EXECUTADO(s):** Joseildo Ferreira de Souza

**TERCEIRO(s):** Caixa Econômica Federal; Prefeitura Municipal de Guarulhos/SP

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$72.503,34 (novembro/2024) - evento 254.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Nada consta.

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Nada consta.

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** DIREITOS sobre o apartamento sob n.º 04, localizado no Pavimento Térreo, do Edifício "3", parte integrante do "Residencial Papa João Paulo I", situada na Av. Papa João Paulo I, nº 6.600, no Bairro de Bonsucesso, perímetro urbano do distrito, município e comarca desta Cidade, com a Área útil de 47,124m²; Área comum de 66,788m²; Área total de 113,912m²; e, Fração ideal de terreno 0,5000%. Possuindo o empreendimento uma área de estacionamento, com a capacidade para guarda de 100 veículos, de uso comum, indeterminado e, de uso aleatório a todos condôminos, sendo as vagas de nºs 94 e 95, para uso de deficientes físicos, ficando sua utilização, determinada pela Convenção e Regimento Interno do Condomínio. **Contribuinte nº 092.42.55.2116.03.004.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Direitos.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 94.142 - 2º CRI de Guarulhos/SP.

**ÔNUS:** R.06 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.08 Penhora Exequenda.

**DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital.

**DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** R\$26.741,99 (julho/2023) - evento 163.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$165.666,65 (junho/2022) - evento 107.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$189.319,21 (dezembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

---

## DO LEILÃO

**1ª PRAÇA:** De 11/02/2026 às 14:00 até 13/02/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De 13/02/2026 às 14:01 até 09/03/2026 às 14:00 mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

**COMO PARTICIPAR:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br) e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

**PAGAMENTOS:** Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

**PARCELAMENTO:** Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

**DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em

favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

**DOS DÉBITOS:** Em caso de arrematação, os débitos que recaem sobre o bem de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço (Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN).

**MEAÇÃO:** Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

**SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO:** Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025.

---

**Dr. (a) Caroline Quadros da Silveira Pereira**  
Juiz (a) de Direito