

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Luciana Antunes Ribeiro Crocomo, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VI - Penha de França - 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, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1003497-02.2014.8.26.0006

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Condomínio Shopping Center Penha

EXECUTADO(s): Elaine Damas Gouveia; Maria de Lourdes Damas Gouveia

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de Guarulhos/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$652.558,62 (julho/2020) - Fls. 288/289 e 293/294.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: O apartamento n.º 26, localizado no 2º andar ou 6º pavimento do Edifício Mirante do Rosália, situado na Avenida Campista, n.º 145, Rua Soldado Marcelino Jazinski e Praça Marisa Marques, no loteamento denominado Vila Rosália, Bairro de Vila Galvão, perímetro urbano desta Cidade, contendo a área útil de 85,80m², na qual está incluída a de 4,00m² correspondente ao terraço no pavimento, a área de garagem de 44,04m², correspondente a duas (2) vagas na garagem do subsolo que tocam a unidade, a área comum de 49,493m², na qual está incluída a área correspondente a um armário individual no subsolo que toca a unidade, e a área total de 179,333m², com a participação da fração ideal de 1,0910% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício, cabendo-lhe duas vagas indeterminadas na garagem situada no 1º, 2º e subsolos. O referido edifício está construído em terreno que encerra a área de 2.525,38m². **Contribuinte nº 083.44.65.0001.01.012.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 85.403 - 2º CRI de Guarulhos/SP.

ÔNUS: AV.07 Penhora Exequenda; AV.08 Ineficácia da alienação registrada no R.06.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$459.280,32 (junho/2025) - Fls. 512/550.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$467.421,18 (fevereiro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 01/04/2026 às 14:00 até 03/04/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 03/04/2026 às 14:01 até 23/04/2026 às 14:00 mínimo de **50% (cinquenta por cento)** do valor de 1ª Praça, nos termos do art. 891 do CPC.

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 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.

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.

DEMAIS DISPOSIÇÕES: 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).

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, 05 de fevereiro de 2026.

Dr. (a) Luciana Antunes Ribeiro Crocomo

Juiz (a) de Direito