

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Renato Augusto Pereira Maia, D. Juiz(a) de Direito da 1ª 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, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1043571-16.2020.8.26.0224

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Estância das Flores

EXECUTADO(s): Marcelo Souza dos Santos

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

DÉBITO DOS AUTOS: R\$34.829,10 (abril/2025) - Fls. 577/578.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 31 (em construção), localizado no 3º andar (ou 4º pavimento) da TORRE 05, do empreendimento denominado "ESTÂNCIA DAS FLORES", situado na Rua Turvolândia, com a área privativa de 39,610m², área comum de 5,710m², perfazendo a área total de 45,320m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002000 no terreno (com 21.679,18m²) e nas demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 33,818m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação) por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem da entrada da torre olha para o apartamento) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da Torre 5 em relação à torre 6); pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da torre em relação à parte da garagem coletiva); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (vão

de claridade e hall de acesso aos apartamentos); e pelos fundos com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos) e com o apartamento de final 2.
Contribuinte nº 073.10.30.0257.05.013.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 133.651 - 1º CRI de Guarulhos/SP.

ÔNUS: R.04 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.06 Penhora Exequenda.

OBSERVAÇÃO: O arrematante ficará obrigado a quitar o contrato perante a instituição financeira/credora fiduciária, bem como a satisfazer ou assumir eventuais débitos condominiais, caso o produto da arrematação não seja suficiente para a quitação integral de tais obrigações.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não constam débitos tributários, conforme demonstrado às fls. 567/571. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: R\$142.854,16 (junho/2025) - Fls. 595.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$187.333,33 (setembro/2024) - Fls. 579/590.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$200.872,92 (março/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 23/04/2026 às 14:00 até 27/04/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 27/04/2026 às 14:01 até 18/05/2026 às 14:00 mínimo de 50% 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 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% 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.

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, remissão 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, 31 de março de 2026.

Juiz (a) de Direito