

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Dr. Felipe Albertini Nani Viaro, D. Juiz(a) de Direito da 4ª 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 0015180-34.2021.8.26.0224

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial Turmalina I

EXECUTADO(s): Nilton Pereira dos Santos Filho

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

DÉBITO DOS AUTOS: R\$86.740,28 (junho/2025) - fls. 230/263.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos sobre o apartamento sob nº 32, localizado no 3º Andar, do Bloco "G", parte integrante do "Condomínio Residencial Turmalina 1", situado na Estrada das Lavras, nº 1.126, perímetro urbano do distrito, município e comarca desta Cidade, com a Área Construída Privativa de 46,0816m²; Área Construída de Uso Comum de 5,9465m²; Área Construída total de 52,0281m²; e Fração ideal de terreno de 0,50%. Possuindo o empreendimento uma área de estacionamento de uso comum do condomínio, destinada para acesso e estacionamento de veículos, contendo 200 (duzentas) vagas de garagem, todas descobertas, sendo as vagas de uso comum e indeterminado das unidades autônomas, ficando sua utilização determinada pela Convenção e Regimento Interno do Condomínio. **Contribuinte nº 091.85.37.0074.00.000/ 091.85.37.0001.01.000/ 02.000/ 03.000/ 04.000/ 05.000/ 06.000/ 07.000/ 018.000/ 09.000/ 10.000/ 11.000/ 12.000/ 13.000/ 14.000/ 15.000/ 16.000/ 17.000/ 18.000 (área maior).**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 100.439 - 2º CRI de Guarulhos/SP.

ÔNUS: AV.02 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal.

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.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: R\$3.913,20 (janeiro/2026) - Fls. 308/310.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$205.083,23 (julho/2025) - fls. 272/277.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$215.051,48 (agosto/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 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de 60% 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, 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, 25 de agosto de 2026.

Dr.(a) Felipe Albertini Nani Viaro

Juiz (a) de Direito