


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE GUARULHOS**
**FORO DE GUARULHOS**
**9ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, 16º andar, Centro - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9269, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos9cv@tj.sp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**EDITAL DE HASTA PÚBLICA**

Processo Digital nº: **0004752-90.2021.8.26.0224**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Sandra Aparecida Magossi**  
 Executado: **Giorlan Coutinho Santos**

Justiça Gratuita

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA.**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação do executado **GIORLAN COUTINHO SANTOS** (CPF: 290.405.508-83), sua cônjuge e coproprietária **JOSYANNE CRISTINE DOS REIS SANTOS** (CPF: 092.228.036-39), e demais interessados, expedido na Ação de Despejo Por Falta de Pagamento c/c Cobrança e Pedido de Liminar, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0004752-90.2021.8.26.0224 – Ordem nº 2908/2017**, em trâmite na **9ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP**, requerida por **SANDRA APARECIDA MAGOSSI** (CPF: 011.487.758-03). A Dra. ANA CAROLINA MIRANDA DE OLIVEIRA, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes: **1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um Terreno, consistente no Lote nº 35, da Quadra B, com frente para a Rua Dois (02), do loteamento denominado Vila Nova Santa Cecília II, situado no perímetro urbano do Município de Guarulhos/SP, com a seguinte caracterização: Partindo do ponto 234, situado no limite com o Lote 29, definido pela coordenada 7.406.808,844m Norte e 343.795,343m Leste, seguindo com distância de 19,488m e azimute de 250°12'27,07" chega-se ao ponto 249, deste, confrontando neste trecho com o Lote 06, seguindo com distância de 4,960m e azimute de 338°57'39,90" chega-se ao ponto 251, deste, confrontando neste trecho com o Lote 37, seguindo com distância de 19,644m e azimute de 70°01'47,42" chega-se ao ponto 233, deste, confrontando neste trecho com a Rua Dois, seguindo com distância de 5,020m e azimute de 160°45'39,13" chega-se ao ponto 234, ponto inicial da descrição deste perímetro. Encerra-se, assim, uma área de 97,62 m² (Noventa e sete metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados) com um perímetro de 49,112m (Quarenta e nove metros, cento e doze milímetros). **Contribuinte nº 084.05.56.0001.00.000. Matrícula nº 148.933 do 2º CRI de Guarulhos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme constam no laudo de avaliação de fls. 82/86, o referido imóvel encontra-se situado na Rua 2, Casa nº 85, Bairro Santa Cecília 2, Guarulhos/SP. Sobre o terreno encontram-se edificadas 02 (duas) casas com 02 (duas) vagas de garagem, sendo: a Casa superior composta de sala, cozinha, 03 (três) quartos, sendo 01 (uma) suíte e WC; e, a Casa de baixo composta de sala, cozinha americana, 02 (dois) quartos e W.C. O imóvel possui a área construída de 240,00 m². **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 148.933, conforme **Av. 04 (12/04/2022)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%. **OBS¹:** Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Guarulhos/SP, em 11/09/2023, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.** **OBS²:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**9ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, 16º andar, Centro - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9269, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos9cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. 2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 245.193,94 (setembro/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. 3 - VISITAÇÃO: Não há visitação. 4 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 19/04/2024, às 13h00min, e termina em 24/04/2024, às 13h00min; 2ª Praça começa em 24/04/2024, às 13h01min, e termina em 23/05/2024, às 13h00min. 5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). 6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). 7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito. 8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. 9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. 10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, p. ún. do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**9ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, 16º andar, Centro - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9269, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos9cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. **11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.* **12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br). **13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Fica o executado GIORLAN COUTINHO SANTOS, seu cônjuge e coproprietária JOSYANNE CRISTINE DOS REIS SANTOS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/11/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, aos 21 de março de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**