


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
7ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Centro - CEP 07091-060, Fone: (11)

2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos7cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

Processo Digital nº: **0018906-50.2020.8.26.0224**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Inclusão de associado**
 Exequente: **Associação Residencial Figueira - Arefi**
 Executado: **Antonio Gilberto Galiano Guerreiro e outro**

**EDITAL DE CITAÇÃO PRAZO DE 20 DIAS.
 PROCESSO Nº 0018906-50.2020.8.26.0224**

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados ANTONIO GILBERTO GALIANO GUERREIRO (CPF: 143.713.108-50), seu cônjuge EDNEIDE SOUZA SENA GUERREIRO (CPF: 160.528.558-78), o credor LUIS CARLOS DE ANDRADE (CPF: 300.356.108-16), seu cônjuge se casado for e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Cobrança de Condomínio), Processo nº 0018906-50.2020.8.26.0224, em trâmite na 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL FIGUEIRA - AREFI (CNPJ: 08.868.185/0001-62).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr(a). Domicio Whately Pacheco e Silva, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Lote 8 da Quadra 37, do loteamento denominado "Residencial Reserva Ecológica Atibaia", situado no bairro do Tanque, localizado no Polo Urbano III, desta cidade e comarca de Atibaia/SP, com a área total de 600,00m², medindo linearmente 15,00 metros de frente para a Alameda dos Jatobás (antiga Rua 7); 15,00 metros nos fundos, onde confronta com os lotes 03 e 04; por 40,00 metros do lado direito de quem da Alameda dos Jatobás olha para o lote, onde confronta com o lote 07, 40,00 metros do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote 09. Contribuinte nº 17.166.008.00-0116843. Matrícula nº 90.742 do 1ª CRI de Atibaia/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 90.742, conforme AV.08 (23/02/2018) averbação para constar penhora do imóvel em favor de Luis Carlos de Andrade, Processo nº 1034898-10.2015.8.26.0224 da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP. Av.09 (23/05/2022) averbação para constar penhora exequenda.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 428.806,90 (junho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 501.547,47 (maio/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/08/2024 às 10h20min, e termina em 03/09/2024 às 10h20min; 2ª Praça começa em 03/09/2024 às 10h21min, e termina em 24/09/2024 às 10h20min.

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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

7ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Centro - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos7cv@tjsp.jus.br

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

admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - **PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Do valor da arrematação, serão liberados ao arrematante, mediante comprovação nos autos, os valores suficientes para a quitação dos débitos fiscais, tributários e condominiais, a fim de que o bem seja entregue ao arrematante livre dos ônus legais. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
7ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Centro - CEP 07091-060, Fone: (11)
 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos7cv@tjsp.jus.br

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

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 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.

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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados ANTONIO GILBERTO GALIANO GUERREIRO, seu cônjuge EDNEIDE SOUZA SENA GUERREIRO, o credor LUIS CARLOS DE ANDRADE, seu cônjuge se casado for e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/12/2021. 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 01 de agosto de 2024. Eu Adriano Marcos Ferreira, escrevente, digitei. Eu Esdras Roberto Franquim, Coordenador, conferi e assino digitalmente, por ordem do MM Juiz.

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