



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
6ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisantemos, 29, Sala 1403 - 14º Andar, Centro - CEP
 07091-060, Fone: (11) 2845-9263, Guarulhos-SP - E-mail:
 guarulhos6cv@tjsp.jus.br

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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0009025-44.2023.8.26.0224**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Mariclaudeth dos Santos Leme Pereira e outros**
 Executado: **Mariluci Leme da Silva e outros**

Justiça Gratuita

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS HEREDITÁRIOS DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o bem imóvel e para intimação das requeridas **MARILUCI LEME DA SILVA** (CPF: 920.995.808-04), assistida por seu curador **BRUNO RODRIGO LEME DA SILVA** (CPF: 319.159.098-64), **MARGARETH DOS SANTOS LEME PEREIRA** (CPF: 004.501.858-85), seu cônjuge, se casada for, **MARLIZETH DOS SANTOS LEME SILVA** (CPF: 060.253.088-10), seu cônjuge **ARNALDO MATIAS DA SILVA** (CPF: 060.253.098-92), do promitente vendedor **OSÓRIO MARTINS DE ANDRADE** (RG: 1.892.879), seu cônjuge **OTÍLIA MACHADO DE ANDRADE** (qualificação ignorada), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS** (CNPJ: 46.319.000/0001-50), e demais interessados, expedido na Ação de Extinção de Condomínio e Alienação Judicial, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0009025-44.2023.8.26.0224 – Ordem nº 286/2020**, em trâmite na **6ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP**, requerida por **MARICLAUDETH DOS SANTOS LEME PEREIRA** (CPF: 004.501.828-60), seu cônjuge **JOSÉ BENVINDO PEREIRA** (CPF: 986.426.188-68) **MARISUZETH DOS SANTOS LEME** (CPF: 066.987.328-42).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr(a). Natália Schier Hinckel, na forma da Lei, etc.

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 - DIREITOS HEREDITÁRIOS DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Terreno, parte do lote 34 da quadra 23, medindo 10,25 metros de frente para a Rua Diogo de Feijó, por 17,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados e nos fundos a largura de 10,25 metros, encerrando a área de 179,00 m², confrontando de um lado com os vendedores e de outro com Antônio Araújo Pinto e sua mulher e outros, e nos fundos também com estes ou sucessores, sendo as medidas e áreas referidas, todas mais ou menos (Conforme inscrição nº 7.089 da referida transcrição), **oriunda da área maior assim descrita:** Lote de Terreno sob nº 34, da quadra 23, do loteamento denominado Jardim Vila Galvão, no bairro de Vila Galvão, perímetro urbano de Guarulhos/SP, com as confrontações e características seguintes: área de 379,20 m², mais ou menos, medindo 20,50 metros de frente para a Rua Diogo Feijó, da frente aos fundos, 16,50 metros, pelo lado direito, dividindo com o lote 02, 20,50 metros



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
6ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisantemos, 29, Sala 1403 - 14º Andar, Centro - CEP
 07091-060, Fone: (11) 2845-9263, Guarulhos-SP - E-mail:
 guarulhos6cv@tjsp.jus.br

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

para lado esquerdo, dividindo com o lote 33 e 21,50 metros de largura nos fundos com o lote 03. **Contribuintes n°s 111.35.06.0048.01.003, 111.35.06.0048.02.000, 111.35.06.0048.01.002, 111.35.06.0048.01.001 (Conforme fls. 38-41 dos autos principais). Transcrição n° 40.657 do 1ª CRI de Guarulhos/SP. BENFEITORIAS: Conforme constam na Av. 01 e Av. 02, bem como nas avaliações de fls. 197 e 199, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Diogo Feijó, n° 271, Jardim Vila Galvão, Guarulhos/SP. Sobre o terreno possui uma construção antiga, Prédio residencial. Constam ainda as fls. 02 (dos autos principais) que foram construídas 04 (quatro) casas, que possuem as seguintes inscrições municipais: 111.35.06.0048.01.003, 111.35.06.0048.02.000, 111.35.06.0048.01.002 e 111.35.06.0048.01.001.**

OBS: Constam Débitos de IPTU (Contribuintes n° 111.35.06.0048.02.000 e 111.35.06.0048.01.001), no valor de totalizando R\$ 187,92 (até 14/10/2024).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 555.732,22 (outubro/2024 - 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 17/01/2025 às 15h40min, e termina em 21/01/2025 às 15h40min; 2ª Praça começa em 21/01/2025 às 15h41min, e termina em 11/02/2025 às 15h40min.

5 - OBSERVAÇÃO: *Trata-se de alienação judicial de coisa comum, assim fica assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino. O direito de preferência deve ser invocado ao ensejo da praça/leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por estranho, não sendo admitido o seu exercício depois que a praça/leilão se findar.*

6 - 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 80% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução n° 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 AI2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

7 - 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
6ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisantemos, 29, Sala 1403 - 14º Andar, Centro - CEP
 07091-060, Fone: (11) 2845-9263, Guarulhos-SP - E-mail:
 guarulhos6cv@tjsp.jus.br

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

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).

8 - 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.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - 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.

10 - 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.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). 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 data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

12 - 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*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
6ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisantemos, 29, Sala 1403 - 14º Andar, Centro - CEP
 07091-060, Fone: (11) 2845-9263, Guarulhos-SP - E-mail:
 guarulhos6cv@tjsp.jus.br

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

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.

13 - 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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.

15 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam as requeridas MARILUCI LEME DA SILVA, *assistida por seu curador* BRUNO RODRIGO LEME DA SILVA, MARGARETH DOS SANTOS LEME PEREIRA, seu cônjuge, se casada for, MARLIZETH DOS SANTOS LEME SILVA, seu cônjuge ARNALDO MATIAS DA SILVA, o promitente vendedor OSÓRIO MARTINS DE ANDRADE, seu cônjuge OTÍLIA MACHADO DE ANDRADE, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Será o presente edital, por extrato, publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, aos 06 de novembro de 2024.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
6ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisantemos, 29, Sala 1403 - 14º Andar, Centro - CEP
07091-060, Fone: (11) 2845-9263, Guarulhos-SP - E-mail:
guarulhos6cv@tjsp.jus.br

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