

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **GRID RACING TEAM PEÇAS E SERVIÇOS LTDA. ME** (CNPJ: 02.931.861/0001-19), na pessoa de seu representante legal; **ROBERTO PERUCI GARCIA** (CPF: 323.972.758-72), seu cônjuge, se casado for, **ESPÓLIO DE ROSE MARIA PEREIRA GARCIA**, representada por seus herdeiros/successores e coproprietários **ALEXANDRE MIGUEL PEREIRA GARCIA** (CPF: 246.364.568-74), seu cônjuge **VALÉRIA CAETANO GARCIA** (CPF: 095.351.428-52), **ANDERSON LUÍS PEREIRA GARCIA** (CPF: 250.007.888-42), seu cônjuge, se casado for, bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS** (CNPJ: 46.319.000/0001-50), e demais interessados, expedido na Ação de Despejo Por falta de Pagamento cumulada com Ação de Cobrança, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0052837-64.2008.8.26.0224 – Ordem nº 1540/2008**, em trâmite na **7ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP**, requerida por **EVARISTO RODRIGUES DE ARRUDA NETO** (CPF: 649.412.998-68).

A Dra. Mônica Sandoval Gonçalves Belfort, 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, constituído por parte do lote 1-B, da quadra 57, do Jardim Rosa de França, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos/SP, medindo: 2,00 metros em reta de frente para a Rua Manoel Augusto Gomes, mais 10,26 metros, em curva na esquina que essa rua faz com a Rua Mario Carneiro pelo lado direito de quem da Rua Manoel Augusto Gomes olha para o terreno, mede 5,20 metros, em reta, confrontando e fazendo frente com a Rua Mario Carneiro, pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação mede 12,50 metros, onde confronta com o lote 1-A, pelos fundos, lado oposto à Rua Manoel Augusto Gomes mede 9,00 metros, onde confronta com a outra parte do lote 1-B, encerrando uma área de 93,56 m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 083.45.80.0378.01.001 e 083.45.80.0378.01.002. Matrícula nº 67.659 do 2º CRI de Guarulhos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 687/700 e 737, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Mário Carneiro, nº 19, esquina com a Rua Manoel Augusto Gomes, nº 270, Jardim Rosa de França, Guarulhos/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado as seguintes benfeitorias: no **Térreo** com frente para a Rua Manoel Augusto Gomes, nº 270, possui um Salão Comercial composto com 01 (um) banheiro, escada nos fundos que dá acesso a residência, ou seja, o primeiro piso; no **1º Piso** com frente para a Rua Mário Carneiro, nº 19, possui uma Residência composta de 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, varanda com lavanderia, banheiro social, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) vaga e escadaria para o 2º piso; no **2º piso** composto de 01 (um) dormitório, 01 (uma) cozinha com lavanderia e 01 (um) banheiro; e, no **3º pavimento** existe 01 (uma) edificação, com aproximadamente 50,00 m<sup>2</sup>. Consta ainda que o Salão Comercial (Contribuinte nº 083.45.80.0378.01.001), possui a área construída de 78,00 m<sup>2</sup>, Conforme fls. 711, e a Residência (Contribuinte nº 083.45.80.0378.01.002), possui a área construída de 81,50 m<sup>2</sup>, Conforme fls. 710. As referidas benfeitorias não estão averbadas na matrícula. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 67659, conforme **Av. 05 (13/06/2018) e Av. 06 (18/09/2018)**, INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO oriunda da PRESENTE AÇÃO, para declarar a ineficácia da alienação do objeto do R. 04, em razão de fraude à execução e PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%.

**OBS<sup>1</sup>:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Guarulhos, em 13/03/2025, sobre o imóvel em epígrafe constam os seguintes débitos: IPTU/Dívida Ativa (Contribuinte nº 083.45.80.0378.01.001), no valor de R\$ 10.191,30; e, IPTU/Dívida Ativa (Contribuinte nº 083.45.80.0378.01.002), no valor de R\$ 6.983,48, totalizando R\$ 17.174,78 (até 13/03/2025).*

**OBS<sup>2</sup>:** *Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 611.955,13 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.493.604,27 (agosto/2023 – Conforme fls. 744/746 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - OBSERVAÇÃO:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recai 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.

**6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/05/2025 às 10h20min, e termina em 13/05/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 13/05/2025 às 10h21min, e termina em 03/06/2025 às 10h20min.**

**7 - 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 75,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). 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 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).

**8 - 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).

**9 - 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 as 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.

**10 - 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.

**11 - 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.

**12 - 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, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor. 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 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.

**13 - 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.*

**14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**15 - 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.

**16 - 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 os executados GRID RACING TEAM PEÇAS E SERVIÇOS LTDA. ME, na pessoa de seu representante legal; ROBERTO PERUCI GARCIA, seu cônjuge, se casado for, ESPÓLIO DE ROSE MARIA PEREIRA GARCIA, *representada por seus herdeiros/successores e coproprietários* ALEXANDRE MIGUEL PEREIRA GARCIA, seu cônjuge VALÉRIA CAETANO GARCIA, ANDERSON LUÍS PEREIRA GARCIA, seu cônjuge, se casado for, 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, bem como da Penhora realizada em 13/03/2014. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarulhos, 13 de março de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**MÔNICA SANDOVAL GONÇALVES BELFORT**  
**JUÍZA DE DIREITO**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**7ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, Guarulhos-SP - CEP 07091-060**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo: **0052837-64.2008.8.26.0224 - Cumprimento de sentença**  
 Exequente: **Evaristo Rodrigues de Arruda Neto**  
 Executado: **Grid Racing Team Peças e Serviços Ltda Me e outros**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: **MÔNICA SANDOVAL GONÇALVES BELFORT**

1. Fls. 932/936: ciência às partes acerca das datas das praças - 1ª praça começa em 09/05/2025 às 10h20min, e termina em 13/05/2025 às 10h20min; 2ª praça começa em 13/05/2025 às 10h21min, e termina em 03/06/2025 às 10h20min.

2. Providencie a z. Serventia a confecção do edital.

3. *Cumpra advertir as partes de que o peticionamento eletrônico intermediário deverá ser o mais específico possível, para fins de celeridade, constando do "tipo da petição" a alternativa que mais se aproxima do requerimento realizado. P. ex.: "pedido de citação endereço localizado" (código 8963); "petição de diligência em novo endereço" (código 38018); "primeiro pedido de bloqueio de valores sistema sisbajud" (código 8231); "pedido de desbloqueio de penhora online/sisbajud" (código 8977); "petição de expedição de ofício para localização da parte" (código 38054); "contestação" (código 38001); "manifestação sobre a contestação" (código 38028); "indicação de provas" (código 38022). Assim, os tipos "petições diversas" e/ou "petições intermediárias" só serão utilizados quando não houver outra alternativa específica.*

4. Intime-se

Guarulhos, 16 de abril de 2025.

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