

5ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Comarca de Guarulhos/SP

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação dos executados **Ronaldo Herculano da Silva**, inscrito no CPF sob nº 088.146.884-35, bem como de eventual cônjuge, da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, bem como a **Prefeitura Municipal de Guarulhos e demais interessados**, expedido nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1024930-72.2023.8.26.0224.

O Dr. Daniel Nakao Maibashi, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Comarca de Guarulhos/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução – Despesas Condominiais, ajuizado por **Condomínio Prime Vila Endres**, inscrito no CNPJ nº 48.991.548/0001-77, em face de **Ronaldo Herculano da Silva**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 17.08.2026 às 15h30 e encerrará dia 20.08.2026 às 15h30, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 20.08.2026 às 15h30 e encerrará no dia 09.09.2026 às 15h30, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

BEM: OS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 55, localizado no 5º andar da TORRE A, do condomínio denominado “PRIME VILA ENDRES”, situado na Rua Kari, com a área construída privativa de 33,671m², área construída comum de 13,087m², perfazendo a área construída total de 46,758m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,3169305% e a fração ideal de 9,508m² no terreno (com 3.000,00m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 4,989m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. O referido apartamento não possui direito ao uso de vaga na garagem coletiva do empreendimento (nem de carro nem de moto). Referido apartamento localiza-se na parte central e do lado esquerdo da torre e confronta pela frente (de quem da Rua Kari olha para a torre) com o apartamento de final “3” e com vazio; pelo lado direito com o apartamento de final “8” e com área comum do condomínio (hall de acesso ao apartamento, poços dos elevadores, caixas de escada e vazio); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área permeável, área de circulação e a vaga de carga e descarga); e nos fundos com área comum do condomínio (vão de claridade) e com o apartamento de final “8”.

Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 111.52.26.0334.01.036, objeto da matrícula nº 146.142 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 227.510,00 (setembro/2025). Valor da Avaliação atualizado até julho de 2026: R\$ 237.974,22, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.4, alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal – CEF; e, conforme Av.6, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Conforme consulta ao extrato de débitos disponibilizado no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Guarulhos, não constam débitos de IPTU até 01.07.2026.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 7.712,96 até 21.03.2024 (fls. 61/62).

CREDOR FIDUCIÁRIO: Conforme consta às fls. 113, o referido imóvel possui saldo devedor junto à credora fiduciária Caixa Econômica Federal – CEF, no importe de R\$ 148.556,50, atualizado até 13.11.2024.

OBSERVAÇÃO: Fica o arrematante ciente de que está adquirindo exclusivamente os direitos aquisitivos sobre a propriedade, e não a propriedade plena consolidada. Caso o valor arrecadado na arrematação não seja suficiente para quitar a dívida com a credora fiduciária, o arrematante ficará obrigado a pagar a diferença do saldo devedor para obter a transferência definitiva do imóvel. Destaca-se, ainda, que não ocorre a sub-rogação automática no financiamento. A assunção do contrato depende de prévia e expressa anuência da instituição financeira, que submeterá o arrematante a uma nova análise de crédito e perfil financeiro, nos termos das normas do SFH.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ressalvados os débitos fiscais e tributários previstos no art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos condominiais de natureza propter rem, os quais se sub-rogam no preço da arrematação, nos termos do art. 908, §1º, do CPC.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º do CPC.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art.892, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, nos termos do art. 895, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, diretamente no site do leiloeiro, observando-se o valor mínimo fixado para a praça

correspondente. Será exigido sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, podendo o saldo remanescente ser parcelado em até 30 (trinta) meses, mediante correção monetária pelo índice indicado na proposta. Havendo mais de uma proposta parcelada, prevalecerá a de maior valor e, em caso de igualdade, a de menor número de parcelas. A apresentação da proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC), prevalecendo sempre o pagamento à vista sobre o parcelado, ainda que este seja mais vantajoso (art. 895, § 7º, CPC). Em caso de inadimplemento, aplicar-se-ão ao arrematante as penalidades previstas nos §§ 4º e 5º do art. 895 do CPC.

DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA: Inexistindo lance à vista vencedor, será considerada a proposta parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não contenha qualquer condição ou ressalva. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro Oficial e do arrematante, ficando o aperfeiçoamento da arrematação sujeito à apreciação do MM. Juízo. O pagamento integral da entrada, correspondente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, deverá ser efetuado em parcela única, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão. Caberá ao arrematante a emissão das guias referentes às parcelas vincendas e a juntada dos respectivos comprovantes de pagamento aos autos do processo.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por motivo alheio à vontade do arrematante, hipótese em que serão deduzidas as despesas comprovadamente incorridas pelo leiloeiro.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação da sequência cronológica e da publicidade em tempo real. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra após o início do leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da 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, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão impositiva de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa.”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 02 de julho de 2026.

Daniel Nakao Maibashi

Juiz De Direito