

1ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Comarca de Guarulhos/SP

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **João Garcia Galvão**, inscrito no CPF sob nº 143.837.138-15 e sua cônjuge **Izabel da Aparecida Garcia**, inscrita no CPF sob nº 267.086.178-46; **Nair Lazinha Del Busso**, inscrita no CPF sob nº 009.736.608-05; **Odette de Moraes Rocha**, inscrita no CPF sob nº 160.286.468-30; da terceira interessada **Dina de Lima**, inscrita no CPF sob nº 701.758.708-10; bem como a **Prefeitura Municipal de Guarulhos e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0026778-43.2025.8.26.0224.

O Dr. Paulo Rogério Bonini, MM. Juiz de Direito da 1ª 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 dos bens imóveis virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – Extinção de Condomínio, ajuizado por **Antonia Aparecida Ferreira**, inscrita no CPF sob nº 143.304.208-80 e **Roberto Ferreira**, inscrito no CPF sob nº 037.681.718-68, em face de **João Garcia Galvão e outros**, e que foi designada a venda dos bens descritos 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 05.10.2026 às 15h00 e encerrará dia 08.10.2026 às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação, devidamente atualizado 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 08.10.2026 às 15h00 e encerrará no dia 28.10.2026 às 15h00, 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.

IMÓVEL: O apartamento nº 81, localizado no 8º pavimento, do “EDIFÍCIO SAN DIEGO”, Bloco “D”, integrante do Condomínio Moradas da Califórnia, sito à Rua Saboó, nº 200, esquina com a Rua Silvio Barbosa, nºs 350 e 346, esquina com a Rua Itaverava, nº 221, na Vila Camargos, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, com a área útil de 76,204m² e a área comum de 44,887m², já incluída a vaga de estacionamento, localizado no sub-solo ou térreo, indeterminada, sujeita a manobrista, para guarda de veículo de passeio, perfazendo uma área total construída de 121,092m², correspondente a uma fração ideal de 0,529% no terreno. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 084.20.21.0012.04.029-1, objeto da matrícula nº 74.063 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 438.943,13 (janeiro/2025). Valor da Avaliação atualizado até agosto de 2026: R\$ 474.383,63, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Não há.

DÉBITOS DE IPTU: O imóvel, inscrito no cadastro municipal sob o contribuinte nº 084.20.21.0012.04.029, possui débitos perante a Prefeitura Municipal de Guarulhos, conforme consulta realizada na página eletrônica da municipalidade em 18.08.2026, assim discriminados: exercício de 2026, referente ao IPTU, no valor de R\$ 183,95.

DÉBITOS: O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC).

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Consta às fls. 244/267 o laudo de avaliação do imóvel, o qual se encontrava desocupado na data da vistoria realizada em 07/01/2024. Conforme descrito no referido laudo, o apartamento possui as seguintes características internas: 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, sala ampla com pequena varanda, corredor de acesso aos dormitórios, 01 (um) banheiro social, cozinha e lavanderia. O edifício é servido por 02 (dois) elevadores, e o condomínio dispõe de área de lazer composta por playground, quadra esportiva, brinquedoteca, academia e salão de festas.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Consta às fls. 185/186 decisão que deferiu a penhora no rosto dos autos do processo principal nº 1041369-61.2023.8.26.0224, oriunda da reclamação trabalhista nº 1002075-36.2017.5.02.0319, em trâmite perante a 9ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP, em face do corréu **JOÃO GARCIA GALVÃO**, no valor de R\$ 159.408,37.

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 exibir 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 (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, diretamente no site do leiloeiro www.grupoarremateleiloes.com.br. (Art. 895, I e II, NCPC). Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º,

§2º, §7º e §8º do NCPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC). Fica a cargo do arrematante emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. O saldo devedor da aquisição do imóvel será garantido por hipoteca constituída sobre o próprio bem. Na hipótese de apresentação de mais de uma proposta de pagamento parcelado, terá preferência aquela de maior valor. Em caso de igualdade entre os valores ofertados, prevalecerá a proposta que preveja o menor número de parcelas. A apresentação de proposta de pagamento parcelado não suspende a realização do leilão, nos termos do art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil. Nos termos do § 7º do mesmo dispositivo, o pagamento à vista terá preferência sobre o pagamento parcelado, ainda que este represente proposta de maior valor. Em caso de inadimplemento, o arrematante ficará sujeito às penalidades previstas nos §§ 4º e 5º do art. 895 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA: Inexistindo proposta para arrematação com pagamento do preço à vista, será considerada, a proposta de arrematação parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não haja qualquer condicionante. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro e do arrematante, ficando o ato sujeito unicamente à apreciação e homologação pelo Juízo competente, nos termos do artigo 269 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), com a redação conferida pelo Provimento CG nº 14/2018. O arrematante será responsável pela emissão das guias relativas às parcelas e sua juntada aos autos. O pagamento integral do valor ou da entrada, nos casos de parcelamento, deverá ser realizado em uma única parcela, no prazo improrrogável de 24 horas.

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 razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

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 do tempo real das ofertas. 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 depois de iniciado

o 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: Decorridos 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.

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

Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, 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, 18 de agosto de 2026.

Paulo Rogério Bonini

Juiz de Direito