

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

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação da executada **Antonia Rosangela de Souza Campelo**, inscrita no CPF sob nº 231.301.108-95; de seu cônjuge e coproprietário **Valtemir Barbosa Campelo**, inscrito no CPF sob nº 266.070.343-49; bem como a **Prefeitura Municipal de Guarulhos e demais interessados**, expedido nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1053063-27.2023.8.26.0224.

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 Residencial Vila Pimentas II**, inscrito no CNPJ nº 30.071.727/0001-20, em face de **Antonia Rosangela de Souza Campelo**, 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 05.10.2026 às 15h30 e encerrará dia 08.10.2026 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 08.10.2026 às 15h30 e encerrará no dia 28.10.2026 às 15h30, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

QUOTA-PARTE: Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de bem indivisível em copropriedade, a penhora foi determinada sobre a integralidade do imóvel, conforme termo de penhora de fls. 158/159, podendo o bem ser levado à alienação judicial em sua integralidade, assegurando-se ao coproprietário não executado, Valtemir Barbosa Campelo, o direito de preferência na arrematação, em igualdade de condições, bem como a reserva do valor correspondente à sua quota-parte sobre o produto da alienação, observado o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 843 do Código de Processo Civil.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 14, localizada no 1º andar do BLOCO 4, do empreendimento denominado “RESIDENCIAL VILA PIMENTAS II”, com entrada pelo nº 410 da Rua Mucugeo, Pimentas, perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui a área privativa construída de 42,0000m², a área comum construída de 3,9951m², perfazendo a área total construída de 45,9951m², correspondendo-lhe a fração ideal de 34,5096m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,238095% no terreno (que possui 14.494,03m²) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma (de quem da Rua Mucugeo olha para o apartamento) localiza-se na parte anterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do do Bloco 4 em relação ao Bloco 3), pelo lado direito com área comum do condomínio (vão de claridade e hall de acesso aos apartamentos), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se parte da garagem coletiva), e nos fundos com o apartamento de final “3”. **Quanto à vaga de garagem:** Consta no Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio (R.6 da matrícula nº 91.655),

o seguinte: “Uma vez que o condomínio possui 420 (quatrocentos e vinte) apartamentos enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 140 (cento e quarenta) veículos, através dessa instituição e especificação de condomínio fica esclarecido que inexistem qualquer “vinculação quanto ao direito de uso entre as unidades autônomas “apartamentos” e os espaços para estacionamento (nem mesmo como vagas indeterminadas). Em outras palavras, nenhum condômino tem assegurado (em decorrência do seu direito de propriedade do apartamento) o direito de propriedade – e nem de uso – de uma vaga de garagem, nem mesmo indeterminada. A forma de utilização do pátio de estacionamento (que é coisa de propriedade e uso comum de todos) está disciplinada na Convenção de Condomínio e no seu Regulamento Interno.

Inscrições cadastrais (área maior) no cadastro municipal sob os contribuintes nº 094.53.03.0463.01.000, 094.53.03.0463.02.000, 094.53.03.0463.03.000, 094.53.03.0463.04.000, 094.53.03.0463.05.000, 094.53.03.0463.06.000.

Objeto da matrícula nº 120.312 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 98.709,00 (fevereiro/2026). Valor da Avaliação atualizado até agosto de 2026: R\$ 101.968,54, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av.7, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Não foi possível verificar a incidência de débitos de IPTU sobre o imóvel, todavia, eventuais débitos de origem fiscal e tributária, ficam sub-rogados no preço da arrematação.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 3.971,21 até 28.02.2026. (fls. 156)

OBSERVAÇÃO: Consta na decisão de fls. 93/94: “*Trata-se de obrigação propter rem relacionada a despesas condominiais, o que engloba as parcelas vencidas e vincendas, consoante artigo 323 do Código de Processo Civil, que estabelece: “na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, estas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou consigná-las”.*”

DÉBITOS: Eventuais débitos tributários incidentes sobre o imóvel, anteriores à arrematação, serão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observado o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.134, não recaindo sobre o arrematante responsabilidade pessoal pelo pagamento de tais débitos. Quanto aos débitos condominiais anteriores à arrematação, por possuírem natureza *propter rem*, serão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, observada a ordem legal de preferência. Assim, o arrematante não responderá, perante o condomínio, pelos débitos condominiais anteriores à arrematação, ressalvada a responsabilidade pelas cotas condominiais vencidas a partir da arrematação. O imóvel será entregue ao arrematante livre dos débitos tributários e condominiais anteriores à arrematação, na forma da legislação aplicável e das determinações deste edital, ficando eventuais valores decorrentes desses

débitos sujeitos à satisfação mediante sub-rogação no produto da arrematação, observada a ordem de preferência.

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 diretamente no site do leiloeiro, nos termos do art. 895, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, observado o valor mínimo estabelecido para a respectiva praça. A proposta deverá ser acompanhada de sinal correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor ofertado, podendo o saldo remanescente ser parcelado em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas. A primeira parcela vencerá em 30 (trinta) dias contados da data da arrematação, incidindo sobre o saldo devedor correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 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 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 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 NCPD, com a aplicação para o adquirente remisso 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, 20 de agosto de 2026.

Daniel Nakao Maibashi

Juiz De Direito