

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

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação do executado **Luiz Antonio Dantas**, inscrito no CPF sob nº 010.970.038-41; de sua cônjuge **Aparecida Marques de Oliveira Dantas**, inscrita no CPF sob nº 004.408.298-36; do coproprietário **Dimarco Administradora e Imobiliária S/C Ltda.**, inscrita no CNPJ sob nº 58.489.576/0001-44; bem como a **Prefeitura Municipal de Guarulhos e demais interessados**, expedido nos autos da Ação de Execução, Processo nº 0040322-75.2000.8.26.0224.

O Dr. Daniel Nakao Maibashi, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, 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 ajuizado por **José Vieira da Mota**, inscrito no CPF sob nº 658.784.188-00, em face de **Luiz Antonio Dantas e outro**, 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 19.10.2026 às 15h00 e encerrará dia 22.10.2026 às 15h00, 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 22.10.2026 às 15h00 e encerrará no dia 11.11.2026 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.

TERMO DE PENHORA: Consta às fls. 386 o Termo de Extensão de Penhora, pelo qual foi determinada a extensão da penhora à totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 1.507.

QUOTA-PARTE: Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, considerando tratar-se de bem indivisível em copropriedade, a alienação poderá abranger a integralidade do imóvel, assegurando-se ao coproprietário não executado a reserva do valor correspondente à sua quota-parte sobre o produto da alienação, bem como o direito de preferência na arrematação, em igualdade de condições.

IMÓVEL: Inscrição Municipal nº B22 42 15 – O lote de terreno nº 22, da quadra 28, do loteamento “CIDADE SOBERANA”, situado no bairro de Cumbica, perímetro urbano deste município, medindo 10,00 metros de frente para a rua Araçatuba, por 40,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 400,00 m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 23, do lado esquerdo com a rua Araraquara e nos fundos com o lote 21.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: Inscrito no cadastro municipal sob os contribuintes nºs 064.02.75.0254.02.000 e 064.02.75.0254.01.000, correspondentes ao imóvel objeto da matrícula nº 1.507 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.019.358,00 (agosto/2025). Valor da Avaliação atualizado até 01 de setembro de 2026: R\$ 1.061.127,47, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Consta às fls. 640/657 o Laudo de Avaliação do imóvel, no qual se verifica que o lote de terreno nº 22, da quadra 28, com área de 400,00 m², possui duas construções, com inscrições municipais individualizadas perante a Prefeitura Municipal de Guarulhos, sob os contribuintes nºs 064.02.75.0254.02.000 e 064.02.75.0254.01.000. Conforme informações constantes das fichas cadastrais dos imóveis, disponibilizadas na página eletrônica da Prefeitura Municipal de Guarulhos, a construção cadastrada sob o contribuinte nº 064.02.75.0254.02.000 está localizada na Rua Itaveira, nº 248, bairro Cidade Soberana, Guarulhos/SP, CEP 07161-240, e possui área construída de 296,33 m². A construção cadastrada sob o contribuinte nº 064.02.75.0254.01.000 está localizada na Rua Araçatuba, nº 195, bairro Cidade Soberana, Guarulhos/SP, CEP 07161-020, e possui área construída de 145,84 m².

DA REGULARIZAÇÃO: As construções existentes no imóvel e as respectivas individualizações cadastrais perante a Prefeitura Municipal de Guarulhos não se encontram averbadas na matrícula nº 1.507. A arrematação abrangerá a totalidade do imóvel objeto da referida matrícula, incluindo o terreno e todas as construções nele existentes, independentemente das respectivas inscrições cadastrais. A regularização das construções, das áreas e das inscrições cadastrais, bem como as providências necessárias à sua averbação perante o Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes, ficará a cargo do arrematante, às suas expensas e sob sua responsabilidade.

OBSERVAÇÃO: Consta às fls. 287 decisão acerca da arguição de impenhorabilidade do imóvel por alegação de bem de família, na qual consta: *“O fiador abre mão da garantia de impenhorabilidade de seu imóvel quando o dá em garantia à fiança concedida no contrato de locação. Celebrado livremente o contrato, não podem os fiadores, depois de não quitados os aluguéis, pretender exonerar seu imóvel da garantia prestada, baseando-se em garantia da qual eles mesmos abdicaram ao prestar fiança.”*

ÔNUS: Consta conforme Av. 11, a penhora exequenda.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Às fls. 175, consta penhora no rosto dos autos, determinada nos autos do processo nº 0042685-15.2012.8.26.0224, em trâmite perante a 2ª Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Guarulhos.

DÉBITOS DE IPTU: Conforme Demonstrativo de Débitos emitido pela Prefeitura de Guarulhos em 01/09/2026, constam débitos de IPTU relativos aos exercícios de 2015 a 2022, no valor total atualizado de R\$ 30.114,41 (trinta mil, cento e quatorze reais e quarenta e um centavos), atualizado até 01/09/2026. Os débitos poderão sofrer atualização até a data do efetivo pagamento.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 235.348,81 até 14.07.2026.

DÉBITOS: Os 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.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §1º, do Código de Processo Civil, é assegurado ao coproprietário não executado o direito de preferência na arrematação do bem, em igualdade de condições com o maior lance ofertado.

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 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, no caso de pagamento parcelado, pago o sinal e prestada a garantia, bem como comprovado o pagamento da comissão do leiloeiro, será lavrado o Auto de Arrematação e encaminhado aos autos. O arrematante deverá requerer perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários à expedição da carta de arrematação, registro, recolhimento do ITBI, imissão na posse e demais providências decorrentes da arrematação serão de responsabilidade do arrematante, observados os arts. 901 e 903 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 e imposição 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.”

Assim, pelo presente edital ficam os executados e demais interessados intimados da realização do leilão designado, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 01 de setembro de 2026.

Daniel Nakao Maibashi

Juiz De Direito