

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

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação do executado **Jeziel Celestino Damasio**, inscrito no CPF sob nº 635.634.287-00, bem como de eventual cônjuge; da proprietária do loteamento **Ponte Alta Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrito no CNPJ sob nº 51.969.707/0001-41; dos cedentes **Mauro Luiz da Silva e sua cônjuge Tânia Aparecida Soares Silva**, ambos inscritos conjuntamente no CPF sob nº 949.092.618-34; da **Prefeitura Municipal de Guarulhos e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0026933-17.2023.8.26.0224.

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 do Cumprimento de Sentença – extinção de condomínio, ajuizado por **Espólio De Carmelita dos Santos**, representado pelos herdeiros **Julio Jose Damasio Neto**, inscrito no CPF sob nº 314.221.198-58, Lidemberg dos Santos Damasio, inscrito no CPF sob nº 334.757.158-48 e Elizângela dos Santos Damasio, inscrita no CPF sob nº 341.202.188-13, em face de **Jeziel Celestino Damasio**, 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 03.11.2026 às 15h00 e encerrará dia 06.11.2026 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 06.11.2026 às 15h00 e encerrará no dia 26.11.2026 às 15h00, 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.

DA ALIENAÇÃO: Consta de sentença dos autos principais, processo nº 1008714-70.2022.8.26.0224: *“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, para determinar a extinção do condomínio que as partes detêm sobre o imóvel descrito na inicial, bem como sua alienação judicial, partilhando-se o produto obtido na proporção do respectivo direito de propriedade de cada uma das partes. Transitada em julgado, proceda-se à avaliação e posterior alienação judicial, observando, no que couber, o disposto nos artigos 730 e 879 a 903, todos do Código de Processo Civil.”*

IDENTIFICAÇÃO DO BEM: O lote 11, da quadra “RR”, com a área de 300,00m², e frente para a Rua Luiz Gonzaga do Nascimento (antiga Avenida três), no loteamento denominado JARDIM PONTE ALTA, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00m de frente para a Avenida Três (3), do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 30,00m confrontando com o lote 10, do lado esquerdo mede 30,00m confrontando com o lote 12, e nos fundos mede 10,00m, confrontando com o lote 38, encerrando a área de 300,00m². Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 064.44.90.0070.00.000.

LOCALIZAÇÃO E ÁREA CONSTRUÍDA: Consta da Certidão de Lançamento expedida pela Prefeitura Municipal de Guarulhos/SP que o imóvel está localizado na Avenida Luiz Gonzaga

do Nascimento, nº 874, Jardim Ponte Alta II, Guarulhos/SP, CEP 07179-701, com área construída cadastrada de 283,13 m² (duzentos e oitenta e três metros quadrados e treze decímetros quadrados). A área construída acima indicada corresponde àquela constante do cadastro municipal, não implicando, por si só, averbação ou regularização perante o Registro de Imóveis.

DOS DOCUMENTOS: Dos Direitos aquisitivos e possessórios que as partes detêm sobre o lote matriculado sob a área maior da Matrícula nº 20.872 do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Consta às fls. 31 Certidão Negativa expedida pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, datada de 23/03/2022, na qual consta não haver inscrição, transcrição ou matrícula referente ao imóvel, conforme identificação constante da certidão. Consta, ainda, que não há qualquer alienação registrada quanto ao referido imóvel.

A certidão indica como proprietária do loteamento Ponte Alta Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 51.969.707/0001-41, com sede na Rua das Avenidas, nº 333, São Paulo/SP, e aponta como origem do loteamento o R.07 da matrícula nº 20.872 da mesma unidade de serviço.

Consta às fls. 102/106 Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações, registrado no 9º Cartório de Notas de São Paulo em 19 de dezembro de 1988, firmado entre os cedentes Mauro Luiz da Silva e sua cônjuge, Tânia Aparecida Soares Silva, e o cessionário Jeziel Celestino Damásio e sua cônjuge, com anuência da proprietária do loteamento Ponte Alta Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O imóvel possui inscrição individualizada perante a Prefeitura Municipal de Guarulhos/SP, sob nº 064.44.90.0070.00.000, em nome da proprietária tabular do loteamento, constando como compromissário o executado **Jeziel Celestino Damasio** e sua esposa. A existência da inscrição municipal não implica regularização ou registro da propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis.

A regularização da documentação do imóvel ficará por conta e responsabilidade do arrematante.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 959.350,00 (agosto/2026), que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2025: R\$ 1.491,08 até 17.09.2026.

DÉBITOS: Eventuais débitos tributários incidentes sobre o imóvel, anteriores à arrematação, serão sub-rogados no 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 DOS CONDÔMINOS: Tratando-se de alienação judicial para extinção de condomínio, fica assegurado aos condôminos/coproprietários o direito de preferência na aquisição do bem, em igualdade de condições com terceiros, nos termos do

art. 1.322 do Código Civil. Assim, em igualdade de condições de oferta, preferirá o condômino ao terceiro estranho ao condomínio.

DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: O condômino interessado em exercer seu direito de preferência deverá estar previamente habilitado na plataforma eletrônica do leiloeiro e participar do certame, observando as condições estabelecidas neste edital.

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 remissão 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 NCP, 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. As despesas necessárias à transferência patrimonial do bem, ao registro da carta de arrematação, ao recolhimento do ITBI, à imissão na posse e às demais providências necessárias à formalização da arrematação serão de responsabilidade do arrematante, observadas as determinações do MM. Juízo da causa.

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, 17 de setembro de 2026.

Daniel Nakao Maibashi

Juiz De Direito