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

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação do executado **Genivaldo Santos de Alcantara**, inscrito no CPF sob nº 386.101.912-49, bem como de eventual cônjuge; do proprietário tabular **Gaspar Lucio Terra**, inscrito no CPF sob nº 087.514.468-39, bem como de eventual cônjuge; dos promitentes vendedores **Gileno Souza Santos**, inscrito no CPF sob nº 917.998.998-53 e **Antonia Carvalho Menezes Santos**, inscrita no CPF sob nº 918.004.478-68; bem como a **Prefeitura Municipal de Guarulhos e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0024145-93.2024.8.26.0224.

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 – Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial, ajuizado por **MARIA D'AJUDA SANTOS GOMES,** inscrita no CPF sob nº 586.178.922-34, em face de **GENIVALDO SANTOS DE ALCANTARA,** 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 08.12.2026 às 15h30 e encerrará dia 11.12.2026 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 11.12.2026 às 15h30 e encerrará no dia 28.01.2027 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.

DA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO: No ano de 2018, a requerente e o requerido se divorciaram. Conforme sentença transitada em julgado em 28 de agosto de 2018, proferida pela MM. Juíza de Direito da 6ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Guarulhos, nos autos do Processo nº 1008872-67.2018.8.26.0224, ficou determinado que o imóvel localizado na Rua São Ludgero, nº 217, Jardim Triunfo, Guarulhos/SP, CEP 07175-340, seria vendido, com divisão do produto da venda na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma das partes. Restou, ainda, estabelecido que o requerido permaneceria residindo no imóvel até a efetiva extinção do condomínio, comprometendo-se ao pagamento da quantia de R$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais pela utilização exclusiva do bem comum, bem como ao pagamento das despesas de manutenção do imóvel, tais como IPTU e consumo de energia elétrica, até a efetiva desocupação.

OBJETO DO LEILÃO: Constituem objeto do presente procedimento de extinção de condomínio os direitos aquisitivos de titularidade das partes, decorrentes do contrato particular de compra e venda celebrado e integralmente quitado junto aos vendedores Gileno Souza Santos e Antonia Carvalho Menezes Santos, relativos ao imóvel descrito no referido contrato, cuja cadeia dominial tem origem na matrícula nº 85.304 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP, sem que tenha sido aberto matrícula própria para a unidade. O imóvel possui inscrição cadastral (contribuinte) individual perante a Prefeitura

de Guarulhos, permanecendo, contudo, a matrícula registral sem o correspondente desdobro.

DA ORIGEM DO IMÓVEL: Consta do item 2 do contrato particular de compra e venda (fls. 30/32) que o imóvel foi adquirido pelos vendedores de Gaspar Lucio Terra, por meio de escritura pública de compra e venda lavrada em 18 de novembro de 2008, no 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Guarulhos, Livro nº 812, fls. 097/100, a qual não foi registrada, circunstância de conhecimento dos compradores. Consta, ainda, que Gaspar Lucio Terra havia adquirido o imóvel da empresa BEI – Empreendimentos e Participações S/C Ltda., mediante escritura pública de compra e venda e cessão lavrada em 4 de dezembro de 2007, no mesmo tabelionato, Livro nº 774, fls. 129/135, registrada sob o nº 3 na matrícula nº 85.304 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos.

DA REGULARIZAÇÃO: Não consta cadastrada perante a Prefeitura a área construída do imóvel. Eventual regularização registral, cadastral ou documental, inclusive quanto à averbação da área construída, ao desdobro registral, à abertura de matrícula própria e às demais providências necessárias perante o Registro de Imóveis e os órgãos competentes, correrá por conta e risco do arrematante, sem direito a qualquer reembolso ou abatimento no preço da arrematação.

IMÓVEL: Um terreno, constituído de parte do lote nº 23 (vinte e três), da quadra nº 13 (treze), do loteamento denominado “Jardim do Triunfo”, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com a área de 125,00m², medindo 5,00m de frente para a Rua São Ludgero; por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 5,00m, confrontado do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o remanescente do lote nº 23 (a outra parte), do lado esquerdo com o lote nº 24, e nos fundos com parte do lote 18; estando cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarulhos, sob nº de inscrição 064.80.78.0018.00.000.

LOCALIZAÇÃO: Rua São Ludgero, nº 217, Jardim Triunfo, Guarulhos/SP, CEP 07175-340.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 425.778,00 (fevereiro/2026). Valor da Avaliação atualizado até outubro de 2026: R$ 441.145,11, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Não constam ônus ou gravames registrados sobre a cadeia dominial informada, sem prejuízo das obrigações constantes deste edital.

DÉBITOS DE IPTU: Consta a existência de débitos de IPTU e taxas em execução fiscal no valor de R$ 4.141,79; débitos de IPTU e taxas inscritos em dívida ativa no valor de R$ 1.191,23; débitos de IPTU e taxas objeto de parcelamento da dívida ativa no valor de R$ 7.655,37; e débitos de IPTU e taxas referentes ao exercício de 2026 no valor de R$ 932,91, todos apurados até 16.10.2026. Os valores estão sujeitos a atualização, acréscimos legais e/ou alterações até a data da efetiva alienação judicial.

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).

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 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 remisso 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 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.

Os direitos aquisitivos objeto deste edital serão alienados no estado em que se encontram, em caráter "ad corpus", competindo ao interessado verificar previamente todas as condições do bem, da documentação e da situação registral e cadastral, não cabendo qualquer reclamação posterior.

“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 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, 16 de outubro de 2026.

Daniel Nakao Maibashi

Juiz De Direito