

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

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **Jomara Aparecida Carvalho de Oliveira ME**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.267.214/0001-21, representada pela sócia e fiadora **Jomara Aparecida Carvalho de Oliveira**, inscrita no CPF sob o nº 305.396.528-30; do coexecutado e fiador **Ricardo Silva Amaral de Oliveira**, inscrito no CPF sob o nº 282.047.748-85; da credora fiduciária **Caixa Economica Federal – CEF**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04; bem como a **Prefeitura Municipal de Guarulhos e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0000916-75.2022.8.26.0224.

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 quantos este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença ajuizado por **Alberto Antonio Walczak**, inscrito no CPF sob o nº 317.634.059-15 e **Margareth Aparecida Siqueira Freire Walczak**, inscrita no CPF sob o nº 064.571.308-28, em face de **Jomara Aparecida Carvalho de Oliveira ME e outros**, 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 29.09.2026 às 15h30 e encerrará dia 02.10.2026 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 02.10.2026 às 15h30 e encerrará no dia 22.10.2026 às 15h30, 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: Foi deferida a penhora dos direitos aquisitivos dos executados sobre o imóvel objeto da matrícula nº 84.443 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, conforme termo de penhora de fls. 244.

IMÓVEL: OS DIREITOS AQUISITIVOS DOS EXECUTADOS SOBRE O apartamento nº 136, localizado no 13º pavimento do “Edifício Ismael”, integrante do Condomínio Arcanjos”, situado à Praça Marisa Marques, nº 85, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, com a área privativa de 67,600m², área comum não proporcional de 49,550m², área comum proporcional de 29,339m², encerrando uma área total de 146,489m², cabendo-lhes a fração ideal do terreno e das partes e coisas comuns de 0,4712%, com direito ao uso de 02 vagas na garagem coletiva, para guarda de 02 automóveis de passeio, com uso de manobrista, e ao uso de um depósito, localizados nos pavimentos denominados garagem 4, garagem 3, garagem 2 e garagem 1. O terreno onde está construído o Conjunto Arcanjos encerra a área de 3.973,58m².

Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 083.44.65.0046.01.102, objeto da matrícula nº 84.443 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Ocupado

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 395.893,10 (março/2026). Valor da Avaliação atualizado até agosto de 2026: R\$ 405.559,46, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.4, alienação fiduciária à Caixa Economica Federal – CEF; e conforme Av.5, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) inscritos em Dívida Ativa, referentes a exercícios anteriores: R\$ 6.762,14, atualizados até 11/08/2026. Lançamentos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao exercício de 2026: R\$ 1.595,20, atualizados até 11/08/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) objeto de parcelamento de Dívida Ativa, referentes a exercícios anteriores: R\$ 19.677,00, atualizados até 11/08/2026.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 186.648,08 atualizado em maio de 2022.(fls.68)

CREDOR FIDUCIÁRIO: Conforme consta as fls. 520, referido imóvel possui saldo devedor junto a credora fiduciária Caixa Economica Federal – CEF, no importe de R\$ 5.888,58 atualizado até 04.12.2025.

OBSERVAÇÃO: Fica o arrematante ciente de que o objeto da presente alienação judicial são exclusivamente os direitos aquisitivos dos executados sobre o imóvel, não se confundindo com a propriedade plena do bem. Conforme informação prestada pela credora fiduciária, consta saldo devedor do contrato de financiamento. Eventuais providências necessárias à transferência e/ou regularização dos direitos aquisitivos perante a instituição financeira observarão as condições do contrato de financiamento, as exigências da credora fiduciária e as determinações do Juízo, não implicando a presente arrematação, por si só, novação ou assunção automática do contrato de financiamento.

DÉBITOS: O arrematante ficará responsável pelos débitos e despesas que, por determinação legal ou judicial, não se sub-roguem no preço da arrematação, ressalvados os créditos fiscais e tributários, na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN, e os créditos de natureza propter rem, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, que se sub-rogarão no preço da arrematação, observada a ordem de preferência legal.

PROCESSO CONDOMINIAL: Consta dos autos que tramita perante a 12ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos a Ação de Execução – Despesas Condominiais, processo nº 417600-02.2025.8.26.0224, proposta pelo Condomínio Arcanjos Edifício Ismael e Edifício Gabriel, inscrito no CNPJ sob nº 03.168.328/0001-00, em face de Jomara Aparecida Carvalho, encontrando-se o feito suspenso/sobrestado em razão de parcelamento do débito.

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: Ficam os executados e demais interessados intimados da realização dos leilões, nos termos do art. 889 do Código de Processo Civil. Caso o executado seja revel, não tenha advogado constituído, não conste dos autos seu endereço atual ou não seja localizado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á realizada por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

POSSE E REGULARIZAÇÃO: Eventuais providências relativas à imissão ou manutenção na posse, bem como à transferência e regularização dos direitos aquisitivos perante o Registro de Imóveis, a credora fiduciária e demais órgãos competentes, serão de responsabilidade do arrematante, observadas as determinações do MM. Juízo e a legislação aplicável.

DAS PENALIDADES: Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado o pagamento do preço ou da comissão do leiloeiro, a ocorrência será comunicada ao MM. Juízo para adoção das medidas cabíveis, inclusive aquelas previstas no art. 897 do Código de Processo Civil, sem prejuízo das demais consequências legais aplicáveis.

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 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.

O bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado físico e jurídico em que se encontra, cabendo aos interessados verificar previamente suas condições, características, ocupação, documentação e demais circunstâncias antes da participação nos leilões. “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 supracitados e demais interessados intimados da designação dos leilões, caso não tenham sido localizados para intimação

peçoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 12 de agosto de 2026.

Daniel Nakao Maibashi

Juiz De Direito