EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE 1ª E 2ª PRAÇA
4ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA A SER REALIZADO EM 1ª E 2ª PRAÇA, para alienação judicial do bem imóvel descrito abaixo, para conhecimento e cientificação da executada: **JOANA ANGELICA NASCIMENTO SANTOS (CPF: 852.944.705-00)**; do **MUNICIPIO DE GUARULHOS (CNPJ: 46.319.000/0001-50)**, bem como aos demais eventuais interessados.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fábio Alves da Motta, da 4ª Vara Cível – Foro de Guarulhos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

Processo nº 1016285-24.2024.8.26.0224

Trata-se de *Ação de Execução de Título Extrajudicial* promovida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL SAO JUDAS IV (CNPJ: 31.393.421/0001-53)** em face de **JOANA ANGELICA NASCIMENTO SANTOS (CPF: 852.944.705-00)**;

DO BEM IMÓVEL:
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Três, nº 150, Apto. 03, Bloco 03, Jardim Guilhermino, CEP: 07273-045, Guarulhos/SP.

DADOS DO IMÓVEL		
INSCRIÇÃO MUNICIPAL N°	094.44.73.0867.00.000	
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	**132.977**	**1º Registo de Imóveis de Guarulhos**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: **A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 03**, localizada no térreo do **BLOCO 3**, do condomínio denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO JUDAS IV"**, com entrada pelo **nº 150 da Rua Três**, no loteamento denominado **São Judas**, no bairro de **São Miguel**, que assim se descreve: **possui a área construída privativa de 45,390m²**, a **área construída comum de 16,542m²**, perfazendo a **área construída total de 61,932m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 31,449m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,387597%** no terreno (que possui 8.113,88m²) e nas coisas comuns do condomínio.

A referida unidade autônoma (de quem da entrada do condomínio olha para o apartamento) confronta pela frente com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos), pelo lado direito com apartamento de final '4', pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (vão de claridade, caixa de escadas, hall de acesso aos apartamentos e área para instalação de elevador) e nos fundos com área comum do condomínio (recuo do Bloco 3 em relação ao Bloco 4).

Quanto às vagas de garagem: Constou no Instrumento de Instituição e Especificação do Condomínio (R.5 da matrícula nº 113.136) que, uma vez que o condomínio possui 258 (duzentos e cinquenta e oito) apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 87 (oitenta e sete) veículos (carros e motos) de uso dos condôminos (vez que as demais destinam-se a visitantes e carga e descarga), através dessa instituição e especificação do condomínio fica esclarecido que inexiste 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 na 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.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	**DATA**	**ATO**	**PROCESSO/ORIGEM**	**BENEFICIÁRIO/OBSERVAÇÕES**
AV.05	23/03/2026	Penhora Exequenda	Proc. nº 1016285-24.2024.8.26.0224	CONDOMINIO RESIDENCIAL SÃO JUDAS IV

OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: Eventuais regularizações perante no Cartório de Imóveis ou na Prefeitura Municipal serão de responsabilidade do arrematante.

RECURSOS EM ANDAMENTO: Não foram identificados recursos pendentes de julgamento, ressalvada a superveniência de novas interposições ou movimentações processuais.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 93.333,33 (Mar/2026 – Laudo de Avaliação às Fls. 171/179).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 96.203,21 (Nov/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL:	R$ 16.871,67 de Débitos Condominiais e R$ 1.687,17 de Honorários Advocatícios **(Nov/2026).**

DATAS DO LEILÃO: A 1ª praça terá início em **04 de janeiro de 2027, às 14 horas, e se encerrará no dia 07 de janeiro de 2027, às 14 horas**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 07 de janeiro de 2027, às 14 horas, e se encerrará em 28 de janeiro de 2027, às 14 horas.**

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).

LEILOEIRA: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **MAYARA TURINA LOTERIO**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.230, através do site da PULSE LEILÕES (www.pulseleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ.

PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 03 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Empresa Gestora: **PULSE LEILÕES**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

A comissão da leiloeira, 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.

DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

FRAUDE EM LEILÃO: Não será permitida a desistência da arrematação, ressalvadas as hipóteses previstas em lei. O não pagamento do valor do lance e da comissão da leiloeira oficial, nos prazos estabelecidos neste edital, sujeitará o arrematante às consequências processuais legalmente cabíveis. Nessa hipótese, poderá ser analisada a aceitação dos lances anteriores por meio de apreciação judicial, observadas as regras estabelecidas neste edital e a legislação vigente.

RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n°236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica a Leiloeira ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS E PLURALIDADE DE CREDORES: O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

ACRÉSCIMO DE TEMPO: Sobrevindo lanços nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lanços. Transcorridos 03 (três) minutos do último lanço o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por meio de termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no item "datas do leilão", independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item "datas do leilão", a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos deste edital (artigo 900 do CPC).

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Caso as praças resultem negativas, eventual prosseguimento da alienação do imóvel por meio de venda particular ficará condicionado à prévia apreciação e autorização deste Juízo, observadas as disposições legais aplicáveis.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Rua Cláudio Soares, 72, conjunto 1310, Pinheiros, CEP: 05422-030, endereço eletrônico contato@pulseleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 5026-5664. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Pulse Leilões, no seguinte endereço: www.pulseleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 26 de novembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. FÁBIO ALVES DA MOTTA
JUIZ DE DIREITO