

## 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP.

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** dos DIREITOS SOBRE bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO do executado **MAURICIO MONTEAGUDO FLAUSINO** (CPF/MF 156.532.708-06), e seu cônjuge, se casado for; da titular de domínio **SANDRA JEANNINE RAMPAZZO** (CPF/MF 048.789.308-53), e seu cônjuge, se casada for; dos promitentes vendedores **MARCELO AUGUSTO BONATTI** (CPF/MF 145.302.478-64), **RITA DE CÁSSIA MARIA BONATTI** (CPF/MF 184.899.028-60), e seus respectivos cônjuges, se casados forem; do contribuinte tributário **ALBERTO RAMPAZZO** (CPF/MF 066.859.518-34); dos credores **JOSE LINO DA SILVA** (CPF/MF 986.397.578-87), **SERGIO ROBERTO ROSSI** (CPF/MF 096.219.978-87); do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE GUARULHOS/SP**; e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr. Lincoln Antonio Andrade de Moura, na forma da lei:

**FAZ SABER**, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se a **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **RESIDENCE MARIE HELENE** move contra **MAURICIO MONTEAGUDO FLAUSINO** – Processo nº **1033261-14.2021.8.26.0224**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DO LEILÃO** – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

O 1º leilão terá início no dia **10/11/2025**, às **15h00**, encerrando-se no dia **13/11/2025**, às **15h00**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **04/12/2025**, às **15h00** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



**DO(S) BEM(NS)** – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DA VISITAÇÃO** – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: [visitacao@leiloei.com](mailto:visitacao@leiloei.com).

**DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA** – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS)** – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. **No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial**, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

**DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO** – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail [cobranca@leiloei.com](mailto:cobranca@leiloei.com), para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE** – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

**DA ADJUDICAÇÃO** – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

**DO ACORDO** – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com). Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail [contato@leiloei.com](mailto:contato@leiloei.com) ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

**RELAÇÃO DE BEM(NS) – OS DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO** sob nº 51, localizado no 5º andar, do “EDIFÍCIO RESIDENCE MARIE HELENE”, situado à Avenida Salgado Filho nº 986 (Av. 04 – 30/11/2016), esquina com as Ruas Antonio Romano e Soldado Elias Vitorino de Souza, perímetro urbano desta cidade, possuindo a área privativa de 188,965m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 48,2526m<sup>2</sup>, mais área real comum de 97,26000m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total construída de 334,4776m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 3,92929%, estando incorporado ao apartamento as vagas duplas de garagem sob nºs 12 e 13, localizadas no 1º sub-solo, bem como um armário particular sob nº 18, localizado no 2º Sub-solo, com a área útil de 2,89m<sup>2</sup>. Inscrição imobiliária nº 083.82.71.0001.01.009. Matrícula nº 77.399 do 2º CRI da Comarca de Guarulhos/SP.

**AVALIAÇÃO – R\$ 1.106.000,00 (março/2023 – fls. 139-166 e 202-203 dos autos).**

**ÔNUS** – Não consta da matrícula imobiliária a existência de ônus sobre o bem. Consta dos autos, à fl. 105, a **PENHORA** dos direitos do Executado Mauricio Monteagudo Flausingo sobre o imóvel, adquiridos conforme **Escrituras Públicas de Compra e Venda Imobiliária de fls. 63-71**. Consta ainda, às fls. 218-222, a **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, originária do Processo nº **1043274-38.2022.8.26.0224**, ajuizado perante 2ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, por José Lino da Silva. E, às fls. 282-284, a **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, originária do Processo nº **0039568-69.2019.8.26.0224**, ajuizado perante 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, por Sérgio Roberto Rossi.

**Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.**

**DÉBITOS FISCAIS – R\$ 257.088,07**, referentes a débitos tributários dos exercícios de 2005-2011, 2015-2016 e 2022, ajuizados – Processos nºs **0501809-29.2010.8.26.0224** (501809/2010; 1443/2010), **0589756-24.2010.8.26.0224** (589756/2010; 50927/2010), **0535985-97.2011.8.26.0224** (535985/2011; 31239/2011), **0659928-20.2012.8.26.0224**



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



(659928/2012; 32450/2012), **0559470-58.2013.8.26.0224** (559470/2013; 38598/2013), **1529216-46.2017.8.26.0224** (152921646/2017) e **1563368-13.2023.8.26.0224** (156336813/2023), perante o Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Guarulhos/SP, por Fazenda Pública Municipal De Guarulhos/SP; 2012 - 2014, 2017, 2019-2021 e 2023-2024, inscritos em dívida ativa; e do exercício vigente (2025), conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura de Guarulhos, em 10/09/2025.

**DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 237.310,53** (agosto/2025).

**\*Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo.

Guarulhos, 10 de setembro de 2025.

**LINCOLN ANTONIO ANDRADE DE MOURA**  
**JUIZ DE DIREITO**



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

