

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DOS DIREITOS SOBRE BEM IMÓVEL e de INTIMAÇÃO dos executados VAGNER MORAIS (CPF/MF 053.732.568-97), PAULA VIRGINIA DE OLIVEIRA SANTOS MORAIS (CPF/MF 086.817.478-51), e dos seus respectivos cônjuges, se casados forem; do credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (CNPJ/MF 00.360.305/0001-04); 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 Antônio 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 **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SANTA CATARINA** move contra **VAGNER MORAIS E OUTRA** – Processo nº **1021415-97.2021.8.26.0224**, 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 **26/01/2026**, às **14h20**, encerrando-se no dia **29/01/2026**, às **14h20**.

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 **19/02/2026**, às **14h20** (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 identificações 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).

**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) apregoados estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).



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



**DA VISITAÇÃO** – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoados. 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) apregoados 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.

**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



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



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** nº 408, que será localizado no 3º andar, da Torre 09, integrante do empreendimento denominado Residencial Parque Santa Catarina, situado na Rua Floro de Oliveira, nº 361 (Av. 08 – 02/07/2020), bairro dos Morros, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possui área privativa real coberta de 43,64m<sup>2</sup>, a área comum de estacionamento de divisão não proporcional de 10,35m<sup>2</sup>, 42,4685m<sup>2</sup> de área comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002331765 no terreno do Condomínio, perfazendo a área total de 96,4585m<sup>2</sup> ficando vinculado a esta unidade o direito ao uso da vaga nº 309 (coberta), situada na garagem para estacionamento de veículo de passeio. Inscrição cadastral nº 082.02.54.0593.09.032. Matrícula nº 135.286 do 2º CRI de Guarulhos/SP.

**AVALIAÇÃO** – R\$ 211.000,00 (março/2023 – fls. 312-347 dos autos).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO – R\$ 234.731,61 (outubro/2025).**

**ÔNUS** – Consta da respectiva matrícula imobiliária, conforme: **R. 04** (26/02/2014), a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. Consta dos autos, a PENHORA EXEQUENDA.

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

**DÉBITOS FISCAIS** – **R\$ 13.747,32, referentes a débitos tributários dos exercícios: 2015-2022,** ajuizados nos Processos nºs **1611096-26.2018.8.26.0224, 1567685-25.2021.8.26.0224, 1520758-30.2023.8.26.0224 e 1593217-30.2023.8.26.0224** perante o Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Guarulhos/SP; 2023-2024, inscritos em dívida ativa; e ao exercício vigente (2025), conforme pesquisa junto a Prefeitura de Guarulhos/SP, em 28/10/2025.

**DÉBITO FIDUCIÁRIO – R\$ 116.409,16 (outubro/2025 – fls. 629-654).**



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



**DÉBITO CONDOMINIAL – R\$ 37.400,68** (setembro/2025), sendo R\$ 21.546,65, referentes ao DÉBITO EXEQUENDO, e R\$ 15.854,03, objeto de execução no processo nº **1033176-57.2023.8.26.0224**, ajuizado perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP.

**\*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, 28 de outubro de 2025.

**LINCOLN ANTÔNIO ANDRADE DE MOURA  
JUIZ DE DIREITO**



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



Edital Publicado em:

01/12/2025 às 15:20 hs

<https://d3r4ngrkezrh6.cloudfront.net/public/bomvalorjudicial/anexo/1764609633.pdf>