

8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO do(s) executado(s) **MARIA CÍCERA DE SOUSA SILVA** (CPF nº 058.487.137-66) e **ALEXSANDRO MOREIRA DE SOUZA** (CPF nº 017.221.555-23), e seus 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 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, 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 o **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA PIMENTAS II** move contra **MARIA CÍCERA DE SOUSA SILVA e OUTRO** – Processo nº **1034200-86.2024.8.26.0224**, 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.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **26/10/2026**, às **14h30**, encerrando-se no dia **29/10/2026**, às **14h30**.

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 **19/11/2026**, às **14h30** (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, 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, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.



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) apreçoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: 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) apreçoado(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, 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. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – OS DIREITOS SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 13, localizada no 1º andar do BLOCO 6, do empreendimento denominado “RESIDENCIAL VILA PIMENTAS II”, com entrada pelo nº 410 da Rua Mucugeo, Pimentas, perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui a área privativa construída de 42,0000m², a área comum construída de 3,9951m², perfazendo a área total construída de 45,9951m², correspondendo-lhe a fração ideal de 34,5096m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,238095% no terreno (que possui 14.494,03m²) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma (de quem da Rua Mucugeo olha para o apartamento) localiza-se na parte posterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente com o apartamento de final ‘4’; pelo lado direito com área comum do condomínio (vão de claridade e hall de acesso aos apartamentos), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 6 em relação ao Bloco 8), e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo em relação ao muro que delimita o empreendimento). Quanto à vaga de garagem: Constou no Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio (R.6 da matrícula nº 91.655), o seguinte: “Uma vez que o condomínio possui 420 (quatrocentos e vinte) apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 140 (cento e quarenta) veículos, através dessa instituição e especificação de condomínio fica esclarecido que inexistente 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. Inscrição Imobiliária 094.53.03.0463.01.000 / 094.53.03.0463.02.000 / 094.53.03.0463.03.000 / 094.53.03.0463.04.000 / 094.53.03.0463.05.000 / 094.53.03.0463.06.000 – área maior. **Matrícula nº 120.351 do 1º CRI de Guarulhos**



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



AVALIAÇÃO – R\$ 87.403,40 (agosto/2025 – Evento 73).

ÔNUS – Consta da respectiva matrícula imobiliária, conforme:

R.3 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. Ressalta-se que, embora a credora fiduciária tenha informado que o contrato se encontra liquidado, permanece pendente a averbação do cancelamento na matrícula; **Av.5 - PENHORA EXEQUENDA.**

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – Não foi possível realizar a consulta individualizada de eventuais débitos fiscais incidentes sobre o imóvel, tendo em vista que não consta nos autos nem na matrícula a inscrição imobiliária específica do apartamento nº 13. A matrícula informa apenas inscrições cadastrais relativas à área maior do empreendimento, e o portal da Prefeitura Municipal de Guarulhos não disponibiliza pesquisa por endereço ou número da matrícula. Em consulta realizada por meio do CPF da proprietária Maria Cícera de Sousa Silva, nº 058.487.137-66, foi localizado Demonstrativo de Débitos emitido pela Prefeitura Municipal de Guarulhos em 24/08/2026, referente à inscrição cadastral nº 7.567.278, no qual consta a inexistência de débitos municipais até a data de sua emissão. Embora o documento apresente o endereço Rua Mucugeo, nº 410, Jardim Guilhermino, Guarulhos/SP, não identifica o bloco ou o apartamento correspondente. Dessa forma, não é possível confirmar de maneira inequívoca que a informação se refira especificamente ao apartamento nº 13 do Bloco 6, objeto do leilão.

DÉBITO FIDUCIÁRIO: Conforme informação prestada pela credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, em **19/08/2026**, o contrato vinculado ao imóvel encontra-se **liquidado**, inexistindo saldo a receber ou interesse da instituição financeira no leilão, estando pendente apenas a averbação do cancelamento da alienação fiduciária na matrícula do imóvel.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 10.202,48 (maio/2026 – Evento 119).

***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, 25 de agosto de 2026.

LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS PEREIRA
JUIZ DE DIREITO



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

