

## 8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP

O **Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira**, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0033449-92.2019.8.26.0224** – Extinção de Condomínio

**Exequente: DANIELLE BISALI DE FREITAS**, CPF: 339.388.928-11;

**Executado: VALNEY OLIVEIRA GOMES**, CPF: 258.277.798-65.

**Interessados:**

- **PREFEITURA DE GUARULHOS/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **ANTONIO SOARES QUINTEIRO E FLORINDA DE JESUS QUINTEIRO OU SUCESSORES**, CPF: N/C (**cessionários dos direitos sobre o imóvel**);
- **MAURICIO FLAUSINO**, CPF: 588.472.318-20 e **MARIA TERESA MONTEAGUDO**, CPF: 108.761.198-95 (**cessionários dos direitos sobre o imóvel**);
- **ANTONIO FLAUSINO**, CPF: 003.407.618-22, representado por seu filho, **JOVANE ANTONIO FLAUSINO**, CPF: 277.272.428-02 (**cessionários dos direitos sobre o imóvel**);
- **ESPÓLIO DE MARIA APARECIDA FLAUSINO**, representado pelo viúvo-meeiro, **DOMINGOS LAUREANO COUTINHO**, CPF: 585.520.308-53 e por seus herdeiros-filhos, **ADRIANA APARECIDA COUTINHO**, CPF: 154.485.698-97, casada com **JUZIVAN JANUÁRIO FERREIRA**, CPF: 179.048.988-10; **VANDERLEI LAUREANO COUTINHO**, CPF: 174.733.918-01; e, **ÉRIKA APARECIDA COUTINHO**, CPF: 301.734.328-67, casada com **GIDEONE CAMARGO**, CPF: 169.985.918-37 (**cessionários dos direitos sobre o imóvel**).

**1º Leilão**

Início em 03/05/2024, às 15:00hs, e término em 07/05/2024, às 15:00hs.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 809.173,17**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 07/05/2024, às 15:01hs, e término em 28/05/2024, às 15:00hs.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 404.586,59**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS POSSESSÓRIOS QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE UM TERRENO SITUADO NA RUA CABO JOÃO MONTEIRO DA ROCHA, Nº 102, ANTIGO 84, BAIRRO DO GOPOUVA, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARULHOS**, descrito e caracterizado da seguinte forma: 6 metros de frente e igual medida nos fundos onde confina com quem de direito, 28,08m da frente aos fundos de um lado onde confronta com o lote 11 2 29,05m de outro lado onde confina com o lote 13, encerrando a área total de 173,55m<sup>2</sup>.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 106):** Sobrado com copa e cozinha; sala, lavabo, banheiro superior, 2 quartos e 1 suíte; uma sacada; área de serviço; área gourmet, com fogão, forno e churrasqueira em tijolo aparente; corredor lateral, garagem para dois carros; portão automático. Terreno de 29,80 x 6,00m. Medida externa da casa, de 12,70 x 4,80m.

**Matrícula/Transcrição:** Não possui.

**ÔNUS:** A r. sentença que declarou a extinção do condomínio e determinou a alienação judicial dos direitos relativos ao bem imóvel encontra-se às fls. 11/185, dos autos do processo de conhecimento nº 1016990-32.2018.8.26.0224. A r. decisão que deferiu a alienação do bem imóvel encontra-se a fls. 132 e 650 dos autos. Consta, ademais, às fls. 14/24 dos autos do processo de conhecimento nº 1016990-32.2018.8.26.0224, instrumento particular de cessão de direitos sobre imóvel firmada entre os cedentes, Maurício Flausino e a sua cônjuge Maria Teresa Monteagudo, Antônio Flausino, representado por seu filho Jovane Antônio Flausino,

Espólio de Maria Aparecida Flausino, representado por seus herdeiros Adriana Aparecida Coutinho e seu esposo Jozivan Januário Ferreira e Vanderlei Laurenão Coutinho e Érika Aparecida Coutinho e sua cônjuge Gideone Camargo e os requeridos/cessionários, Valney Oliveira Gomes e Daniele Bisali de Freitas, prometendo vender a posse do imóvel referido. Não auferimos os requisitos do art. 886, I e VI, do CPC, pois a descrição do bem penhorado, suas características, sua situação e divisas, matrícula e registros, bem como eventuais ônus, débitos ou processos pendentes, não foram apresentados nos autos. **Possível regularização do imóvel perante o CRI competente será de única e exclusiva responsabilidade do arrematante do bem imóvel.**

**CONTRIBUINTE nº:** 111.65.24.1183.00.000 (Fls. 580-581); Consta dos autos, fls. 580-581, a existência de **débitos fiscais** no valor total de **R\$ 14.842,51**, em julho de 2023.

**Avaliação:** **R\$ 650.000,00**, em dezembro de 2020.

**Débito da ação:** **R\$ 132.105,42**, em fevereiro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

## Obrigações e débitos

### **Verificação de condições do bem**

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 a alienação.

### **Transferência do bem**

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

### **Hipoteca e penhoras**

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

### **Pendências**

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

### **IPTU, taxas e impostos**

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

**2**

## **Publicação do Edital e Leiloeiro**

O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA


**3**

## **Pagamento da Arrematação**

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

 **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo. Conforme r. decisão de fl. 650: " Tendo em vista que a primeira tentativa de leilão restou infrutífera, defiro a realização

de novo leilão com a expedição de novo edital **o qual deve constar a possibilidade de arrematação parcelada na forma do artigo 895 do CPC.**

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

## Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão será de **4%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

5

## Falta de pagamento



**Atraso no pagamento:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

## Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

### ⓘ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Guarulhos, 20 de março de 2024.

**Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira**

Juiz de Direito