

EDITAL DE 1º e 2º leilão dos Direitos bem imóvel abaixo descrito e para **INTIMAÇÃO** da executada **ESPÓLIO DE CARMEN APARECIDA SOARES DE MACEDO, representado por BRUNA SANTOS MACEDO** (RG. nº 41.246.533-4, CPF. nº 359.190.548-83), bem como seu marido, se casada for; A Titular de domínio COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, CNPJ. nº 47.865.597/0001-09; A MUNICIPALIDADE DE GUARULHOS – PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO; e demais interessados, expedido nos autos da ação de COBRANÇA DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS, ora em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TOCANTINS** (CNPJ. nº 17.418.841/0001-16), **PROCESSO 0000761-43.2020.8.26.0224**.

A Doutora Natália Schier Hinckel, Juíza de Direito da 7ª Vara Cível, do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, na forma da Lei, nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ARGO NETWORK LEILÕES**, pelo Leiloeiro **PHILLIPE SANTOS INIGUEZ OMELLA - JUCESP 960**, através do site www.argonetworkleiloes.com.br, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em condições que segue:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

BEM: IMÓVEL – OS DIREITOS SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 44, localizada no 4º andar do BLOCO H, do Condomínio denominado **"CONJUNTO HABITACIONAL GUARULHOS A-7 – CONDOMÍNIO DO LOTE 2"**, com entrada pelo nº 311 da Rua Geraldo Alves Celestino, bairro Cumbica, que assim se descreve: possui a área construída privativa de 44,73000m², a área construída comum de 20,61476m², perfazendo a área construída total de 65,34476m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,78125% ou 72,73093m² no terreno (que possui 9.309,56m²) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma confronta (de quem do hall de acesso olha para o apartamento) pela frente com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos e vão de claridade), pelo lado direito com o apartamento de final "3" do Bloco G e com área comum do condomínio (vão de claridade), pelo lado esquerdo com o apartamento de final '3' deste bloco, e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco H em relação ao Bloco D). Quanto à vaga de garagem: Constatou no Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio (que deu origem ao R.2 da matrícula nº 142.266), que uma vez que o condomínio possui 128 (cento e vinte e oito) apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 73 (setenta e três) veículos de uso dos condôminos, 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 Cadastral 084.72.19.1933.04.032, matriculado sob nº 142.490, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos-SP;**

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$230.000,00 - setembro/2025 (fl.246);
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$239.760,20 até 01/09/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$48.092,57 até julho/2024 (fls.113/114);

DÍVIDA TRIBUTÁRIA: R\$7.958,97 até 08/09/2026;

OBS.: Consta as fls.136/138, informação da titular de domínio COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, que o contrato de financiamento do imóvel encontra-se quitado.

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia **09 de novembro de 2026, às 14:00 horas**, encerrando-se no dia **12 de novembro de 2026, às 14:00 horas**, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando-se no dia **02 de dezembro de 2026, às 14:00 horas**.

CONDIÇÕES DE VENDA – No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem (atualizado monetariamente). Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. **PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES:** Os interessados em adquirir o imóvel em prestações, deverão apresentar propostas, por escrito, até o início do 1º leilão, ou do 2º leilão, se o caso, observado o disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil, o que será avaliado pelo juízo no momento oportuno, observando-se que a apresentação de propostas de pagamento parcelado não suspende o leilão (CPC, § 6º do art. 895). Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juízo após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. **PAGAMENTO** – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. através do site www.bb.com.br, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC). **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - A comissão do leiloeiro fica fixada em 5% sobre o valor da arrematação, e deverá ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance. O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através da Conta Digital Superbid Pay do leiloeiro oficial, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Argo Leilões. **DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, § 1º e § 2º do NCPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). Os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI, do C.C., ou seja, será extinto, desde que o credor tenha sido devidamente notificado/cientificado. Os débitos decorrentes de condomínio

que não venham a ser satisfeitos com o produto da arrematação do imóvel serão de responsabilidade do arrematante, na qualidade de adquirente da unidade, nos termos do art. 1.345, do CC. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou ainda, pelos **telefones: (11) 95974-0046 / 98867-2402;** e-mails: **phillipe@argoleiloes.com.br; e phillipe omella@yahoo.com.br.** Ficando a executada **ESPÓLIO DE CARMEN APARECIDA SOARES DE MACEDO, representado por BRUNA SANTOS MACEDO** (RG. nº 41.246.533-4, CPF. nº 359.190.548-83), bem como seu marido, se casada for; A Titular de domínio COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, CNPJ. nº 47.865.597/0001-09; A MUNICIPALIDADE DE GUARULHOS – PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO; e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal (art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.**