

9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário MARCELO PEREIRA DESTRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 137.969.268-78; **bem como da credora hipotecária EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. – EMGEA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13; e **da compradora DÉBORA MARINHO PEREIRA DE SOUZA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 137.969.268-78; e **do interessado CONDOMINIO RESIDENCIAL FLOR DOS MORROS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.131.559/0001-01.

O Dr. Jaime Henriques da Costa, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMINIO RESIDENCIAL FLOR DOS MORROS** em face de **MARCELO PEREIRA DESTRO - Processo nº 1063372-10.2023.8.26.0224**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 18/05/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 21/05/2026 às 14:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 21/05/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 22/06/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 87.571 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 14, localizado no 2º pavimento ou 1º andar do Bloco 09, integrante do Residencial Flor dos Morros, situado na Rua Floro de Oliveira, nº 311, no lugar denominado Frango Assado, Bairro dos Morros, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, com a área útil ou privativa de 46,9375m², área comum de 1,24m², área total construída de 48,18m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0056796%, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de veículo, em lugar indeterminado e sujeito à atuação de manobrista. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca a CAIXA ECONOMICA FEDERAL (Consta as fls.280 dos autos que foi cedido a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA). **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 082.02.54.0593.00.000.7. Consta no site da Prefeitura de Guarulhos/SP que não há débitos tributários (13/04/2026). **Consta as fls. 291 dos autos** o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ 17.915,31 (12/08/2025).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 265.478,40 (duzentos e sessenta e cinco mil quatrocentos e setenta e oito reais e quarenta centavos) para março de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta as fls.330-332 dos autos que MARCELO PEREIRA DESTRO vendeu o imóvel a DÉBORA MARINHO PEREIRA DE SOUZA.

Débito desta ação no valor de R\$ 17.692,84 (fevereiro/2025). **Consta as fls.272-273 dos autos** cotas condominiais inadimplidas no período fevereiro/2024 até novembro/2024, nos autos do Processo nº 1023180-64.2025.8.26.0224, no valor de R\$ 6.530,64 (maio/2025).

Guarulhos, 10 de abril de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Jaime Henriques da Costa
Juiz de Direito