

3ª Vara Cível Foro da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada **ROSELI FERREIRA DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 003.934.308-12; bem como dos coproprietários **MICHELLE NOVAIS GARCIA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 326.544.708-14; e **PAULO ANDRÉ DANTAS GARCIA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 318.710.798-29; sucessores de **PAULO ROBERTO GARCIA e ROSANA FERREIRA DOS SANTOS GARCIA (falecida)**; da credora hipotecária **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A - EMGEA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13; e de eventuais ocupantes do imóvel.

O **Dr. Fábio Alves da Motta**, MM. Juiz de Direito da 3ª 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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **EDIFICIO CRAVINA** em face de **ROSELI FERREIRA DOS SANTOS - Processo nº 0026351-85.2021.8.26.0224 (Principal nº 1001147-56.2020.8.26.0224)**, 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. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita 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 17/08/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 20/08/2026 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 20/08/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 10/09/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

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.

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 PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo, a mesma ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

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 51.109 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL: O apartamento sob nº 61, localizado no 6º andar do Edifício Cravina, situado à Avenida Dr. Timóteo Penteado nº 3.719, na Vila Milton, perímetro urbano deste município, possuindo a área útil de 68,88m², a área comum de 15,56m² perfazendo a área total de 84,44m², e a fração ideal de 1,79088% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem no estacionamento, confrontando pela frente com a Avenida Timóteo Penteado, do lado direito de quem da citada avenida olha parado edifício, com o apartamento nº 62, e do lado esquerdo, confronta com o recuo lateral do edifício, e nos fundos com o hall dos elevadores e com o apartamento nº 63. **Consta no R.2 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.

Consta no R-3 e Av.04 desta matrícula que nos autos da ação de Execução de Sentença, Processo nº 001.01.045265-7/0002, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, da Capital/SP, requerida por BANCO ECONÔMICO S/A contra ROSANA FERREIRA DOS SANTOS GARCIA, foi penhorada a parte ideal (25%) do imóvel desta matrícula, sendo nomeada

depositária a executada. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Consta as fls. 344/345 dos autos manifestação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL informando que cedeu o crédito imobiliário (R.2) à EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA. **Consta as fls. 509 dos autos** o saldo devedor da garantia hipotecária no valor de R\$ 125.564,25 (26/11/2025).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 228.333,33 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para fevereiro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 57.884,76 (16/08/2024).

Guarulhos, 07 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dr. Fábio Alves da Motta
Juiz de Direito