

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP

O **Dr. Guilherme Ferfaglia Gomes Dias**, MM. Juiz de Direito da 4ª 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 **VICENTE DE PAULO ALBUQUERQUE COSTA FILHO**, JUCESP nº 1086, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0034242-85.2006.8.26.0224 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- **CONDOMINIO CIVIL DO INTERNACIONAL GUARULHOS SHOPPING CENTER**, CNPJ: 01.677.206/0001-13, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **ONO & ONO LTDA**, CNPJ: 49.039.241/0002-14, na pessoa de seu representante legal;
- **CLAUDIO YASUO ONO**, CPF: 246.323.768-68;
- **MARCELO MASSAMI ONO**, CPF: 287.565.118-84;

Interessados:

- **PREFEITURA DE GUARULHOS/SP**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**

1º Leilão

Início em **03/08/2026**, às **11:15hs**, e término em **06/08/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.486.177,33, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/08/2026**, às **11:16hs**, e término em **27/08/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.491.706,40, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM PRÉDIO RESIDENCIAL, Nº 150 DA RUA GASPAR DE OLIVEIRA VIANA (AV. 03) E SEU TERRENO. constituído de parte da quadra 31, Vila Pedro Moreira, perímetro urbano, medindo 10,00ms de frente, dividindo do lado direito, com João de tal onde mede 66,00ms mais ou menos, deste lado, também divide com Rosa de tal, dividindo do lado esquerdo, com a quadra 30, onde mede 63,00ms mais ou menos, e nos fundos, divide com a Rua G, onde mede 11,00ms mais ou menos, tendo a área de 640,00ms² mais ou menos.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 813-855): Trata-se de um terreno com 640m² de área total, com uma construção de 298m², contendo: Uma casa com 3 (três) dormitórios, sendo 1 suíte, sala de jantar, sala de estar, sala de visitas com lareira e bar, cozinha com móveis planejados. Na área externa possui churrasqueira, banheiro e depósito, área de convivência, área de serviço com despensa e banheiro, bar externo. O imóvel possui 6 (seis) vagas de garagem, sendo 3 (três) cobertas.

Matrícula: 9.183 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/PB.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 470 dos autos, assim como na **AV. 06** da matrícula. Consta na **AV. 03, CONSTRUÇÃO**, determinado o levantamento do prédio residencial. Consta na **AV. 05, CAUÇÃO DO IMÓVEL**, para garantir os aluguéis devidos em decorrência de locação do imóvel situado à Rua Josephina Mandotti, nº 338, Jardim Maia, Guarulhos/SP.

CONTRIBUINTE: 111.84.02.0161.00.000. Em demonstrativo da Prefeitura de Guarulhos às fls. 938-941, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 107.746,47 para outubro de 2025. Em pesquisa realizada em 27/05/2026, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 105.355,49. Os valores serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130 CTN.

DEPOSITÁRIO: Claudio Yasuo Ono, CPF nº 246.323.768-68, RG nº 4584042.

Avaliação: R\$ 2.356.780,54, em março de 2025.

Débito da ação: R\$ 1.110.772,77, em novembro de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1

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 bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. VICENTE DE PAULO ALBUQUERQUE COSTA FILHO**, matriculado na JUCESP nº 1086, 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.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

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 **5%** 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**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

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 arrendimento 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.

Conhecimento sobre o Leilão

6

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.leilaovip.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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Guarulhos/SP, 27 de maio de 2026.

Dr. Guilherme Ferfaglia Gomes Dias

Juiz de Direito