

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP

O **Dr. Fábio Alves da Motta**, MM. Juiz de Direito da 3ª 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.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0045657-17.1996.8.26.0224 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal **(e credor hipotecário)**;

Executados:

- **MASSA FALIDA DE REMAC RETIFICA DE MOTORES LTDA**, CNPJ: 60.508.512/0001-95, na pessoa do seu administrador judicial;
- **JOAQUIM ALVES PARRONCHI**, CPF: 044.439.188-68;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GUARULHOS/SP;**
- **MARIA APARECIDA CÂNDIDO PARRONCHI**, CPF: 572.174.678-53 (coproprietária);
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**, autos n. 0049588-28.1996.8.26.0224;
- **4ª VARA DO TRABALHO DE GUARULHOS/SP**, autos n. 0076600-56.1996.5.02.0314;
- **FERNANDO CELSO DE AQUINO CHAD**, OAB/SP nº. 53.318 (administrador judicial da falida);

1º Leilão

Início em **17/11/2025**, às **12:00hs**, e término em **24/11/2025**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 927.385,15, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **24/11/2025** às **12:01hs**, e término em **15/12/2025** às **12:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 741.908,12, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação apenas na fração ideal do executado, preservando a cota-parte do coproprietário alheio à execução, nos termos do art. 843, do CPC.

Descrição do Bem

PRÉDIO COMERCIAL COM ÁREA DE 409,90M2. E SEU RESPECTIVO TERRENO, SITUADO À RUA 25, ATUALMENTE RUA GIANCARLO VASTRI, N° 233 (AV. 4), EDIFICADO E UM TERRENO, SITUADO Á RUA 25, CONSISTENTE NO LOTE 18, DA QUADRA S.4, ZONA RESIDENCIAL DE CUMBICA, CIDADE INDUSTRIAL SATÉLITE, PERÍMETRO URBANO,

medindo 12,00ms de frente; 46,50ms da frente aos fundos, do lado direito de quem de rua olha para o terreno, limitando com o lote 19; 44,00ms do lado esquerdo, limitando com os lotes 15, 16 e 17; 12,20ms de largura nos fundos, confrontando com o lote 14, todos da mesma quadra, encerrando a área de 535,00ms2.

Matrícula: 21.352 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 419 dos autos digitais, bem como na **AV.08** da matrícula. Consta, no **R.07, HIPOTECA** em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, na **AV.09, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0076600-56.1996.5.02.0314, da 4ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. Consta dos autos, fl. 170, a informação sobre a decretação de falência da sociedade empresária executada, em trâmite nos autos n. 0049588-28.1996.8.26.0224, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP.

CONTRIBUINTE nº: 121.55.06.0320.00.000 (fl. 853); Em pesquisa realizada em 13/10/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 145.822,13.

DEPOSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R\$ 640.177,75 em novembro de 2018.

Débito da ação: R\$ 446.673.043,98, em junho de 2025, 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 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. 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.

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 exhibir 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 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.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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Guarulhos/SP, 12 de outubro de 2025.

Dr. Fábio Alves da Motta,

Juiz de Direito