

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP

O Dr. **Guilherme Ferfogleia 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 **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1023667-78.2018.8.26.0224 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **EDUARDO PORCEL**, CPF: 043.122.878-72;

EXECUTADO:

- **SANDRO TIMÓTEO DE SOBRAL**, CPF: 160.368.398-47;
- **EDINEIDE CEZARIO SOBRAL**, CPF: 347.520.408-83;

INTERESSADOS:

- **FAUSTINO MARIANO**, CPF: 048.024.508-85 (**proprietário registral**);
- **ZILMA MARIA LEÃO MARIANO**, CPF: 329.251.188-79 (**proprietário registral**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS/SP**;

1º Leilão

Início em 15/06/2026, às 14:45hs, e término em 18/06/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 763.205,85, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 18/06/2026, às 14:46hs, e término em 08/07/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 457.923,51, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

IMÓVEL: UM TERRENO, CONSISTENTE NO LOTE 19, DA QUADRA 12, DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE JUREMA, PERÍMETRO URBANO, COM A ÁREA DE 315,43M2, medindo 13,00 de frente para a Rua Piracuama; 14,76m em curva, na confluência desta com a Rua Pirajussara, 25,00m do lado esquerdo de quem da rua Piracuama olha para o terreno, onde confronta com o lote 18; sendo o terreno, de formato irregular, e os lotes confrontantes, de propriedade de Antenor Ferreira da Costa. IC. 094.64.16.0001.00.000.1.) . Edificação de um prédio residencial térreo sob nº 48 da Rua Piracuama, com área construída de 66,41 m², conforme **AV. 2** da matrícula.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 346)

Matrícula n.º: 54.321 do 1º Cartório do Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 264 dos autos. Consta na **Av. 07, CAUÇÃO**, em favor do exequente Eduardo Porcel e sua esposa Marta Canova Porcel, para garantia de débitos decorrentes de contrato de locação. Consta na **R. 08, VENDA E COMPRA**, para os proprietários registrais Faustino Mariano e Zilma Maria Leão Mariano. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante bem como a regularização do registro da matrícula.**

CONTRIBUINTE: 094.64.16.0001.00.000.1; Conforme fls. 420 dos autos em janeiro de 2025, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.130,04.

DEPOSITÁRIO: Sandro Timóteo de Sobral.

Avaliação: R\$ 683.304,47, em julho de 2023 .

Débito da ação: R\$ 53.376,76, em março de 2024 (fls. 368/369), 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 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

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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, 31 de março de 2026.

Dr. Guilherme Ferfaglia Gomes Dias

Juiz de Direito