Edital de **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **ANTONIO PEREIRA DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.914.898-04, sua cônjuge **ARINALVA ADELINA DE OLIVEIRA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 115.886.538-46, e a quem mais possa interessar, extraído dos autos do **Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel**, autos nº **1005161-17.2015.8.26.0529/01**, movido por **ADÉLIA LUIZA ZUCCHI GELAILETE**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 146.450.738-42, **RICARDO CHARBEL ZUCCHI GELAILETE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 221.418.518-66, e **PAULA ZUCCHI GELAILETE DO NASCIMENTO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 221.418.538-00.

A **Dra. ANDRESSA MARTINS BEJARANO**, MM. Juíza da Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Santana de Parnaíba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** (www.123leiloes.com.br), o imóvel abaixo descrito nas seguintes datas:

PRAÇA ÚNICA – com início em 02/02/2027 às 15h e término no dia 03/05/2027 às 15h, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: TERRENO situado na Alameda dos Pinheiros esquina com a Rua G, no **JARDIM OLIVEIRA**, perímetro urbano, consistente no **lote 1 da quadra 4**, com a área de 275,00ms²., medindo 7,40ms. mais 3,00ms., em chanfro de frente para a Alameda dos Pinheiros, da frente aos fundos do lado direito onde confronta com a rua G, mede 23,00ms. mais 3,00ms. de chanfro; da frente aos fundos no lado esquerdo onde confronta com o lote 2, mede 27,60ms. e nos fundos, confrontando com a Viela 2, mede 10,40ms.

De acordo com o laudo de avaliação, sobre a superfície do terreno encontram-se erigidas as construções (benfeitorias), de uso totalmente residencial, possuindo as construções pavimentos que variam de 2 a 3 pavimentos, com frentes para os atuais logradouros públicos da Alameda dos Pinheiros e Rua Meleiro (antiga Rua G).

O imóvel possui 4 construções, sendo os seus acessos independentes e sem interligações internas entre si:

➢CONSTRUÇÃO 1: Faz frente para a Alameda dos Pinheiros, número predial 338, possuindo construção residencial de 2 (dois) pavimentos e área construída de 94,80 m²;

➢ CONSTRUÇÃO 2: Faz frente para a Alameda dos Pinheiros e Rua Meleiro (antiga Rua G), número predial 338, possuindo construção residencial de 2 (dois) pavimentos e área construída de 114,60 m²;

➢ CONSTRUÇÃO 3: Faz frente para a Rua Meleiro (antiga Rua G), número predial 338, possuindo construção residencial de 3 (três) pavimentos e área construída de 143,10 m²;

➢ CONSTRUÇÃO 4: Faz frente para a Rua Meleiro (antiga Rua G), número predial 338, possuindo construção residencial de 3 (três) pavimentos e área construída de 120,40 m².

Caberá ao arrematante todas as providências e custos relativos à regularização do imóvel junto aos órgãos competentes.

Endereço onde está situado o imóvel: Alameda dos Pinheiros, nº 338, Vila Izabel, Guarulhos/SP, CEP: 07241-580.

Imóvel matriculado sob nº 71.509 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – SP.

Números de Inscrição Cadastral (IPTU): 094.33.27.0001.01.001, 094.33.27.0001.01.002 e 094.33.27.0001.01.003.

ÔNUS: **Consta na Av. 07** da matrícula, a penhora exequenda.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE: Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

VALOR do bem atualizado para **outubro/2026: R$ 692.508,82 (seiscentos e noventa e dois mil, quinhentos e oito reais e oitenta e dois centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel **possui débitos** de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de **R$ 22.287,56** (vinte e dois mil, duzentos e oitenta e sete reais e cinquenta e seis centavos) junto a Municipalidade de Guarulhos, conforme extrato de débitos emitido em 14/10/2026.

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que a leiloeira e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

Por se tratar de Alienação Judicial, todos os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do artigo 908, §1º do Código de Processo Civil, salvo a comissão da leiloeira fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lanço e da comissão do leiloeiro.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, poderá ainda o pagamento ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, as duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial. Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir o preço, salvo se exceder o seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas (CPC, art. 892, §1º).

A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início do leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (artigos 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO: Em caso de remição da execução ou acordo, será devida ao gestor comissão correspondente a 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida do imóvel ou 5% sobre o valor do maior lance ofertado, prevalecendo o critério que resultar na maior comissão, nos termos do artigo 7º, §§ 3º e 7º da Resolução CNJ nº 236/2016.

DAS CONDIÇÕES: O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

DO LEILÃO: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.123leiloes.com.br.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.123leiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.123leiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, sendo as fotos meramente ilustrativas.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelo telefone (11) 98383-7272 e e-mail: contato@123leiloes.com.br.

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santana do Parnaíba, __/__/2026. Eu, _____, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

_____

Dra. ANDRESSA MARTINS BEJARANO