

10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO dos DIREITOS SUCESSÓRIOS SOBRE bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO dos executados **APARECIDA MARTINS DE LIMA** (CPF/MF 055.151.728-09), **AURÉLIA DA SILVA COSTA** (CPF/MF 174.622.028-75), **JAMIL MOHAMED NAJJARINE** (CPF/MF 027.519.868-54), e seus respectivos cônjuges, se casadas forem; do proprietário **ESPÓLIO DE LAERTE SEBASTIÃO ESCALIANTE** (CPF/MF 053.232.588-53), na pessoa dos seus herdeiros **ODETE CREPALDI ESCALIANTE** (CPF/MF 290.132.058-95), **RENATA APARECIDA ESCALIANTE** (CPF/MF 290.138.728-40), **RICARDO ESCALIANTE** (CPF/MF 297.074.618-29), **THIAGO ESCALIANTE EXPOSITO GUEVARA** (CPF/MF 220.872.918-88), **MURILLO ESCALIANTE EXPOSITO GUEVARA** (CPF/MF 433.185.948-73), e seus respectivos cônjuges, se casados forem; dos coproprietários **MILTON AUGUSTO JUNIOR** (CPF/MF 027.325.748-05), **RITA DE CASSIA TOLEDO AUGUSTO** (CPF/MF 054.258.526-06), e dos seus cônjuges, se casados forem; do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE GUARULHOS/SP; e demais interessados.**

O MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr. Lincoln Antônio Andrade de Moura, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **VALNER RUBIO** move contra **APARECIDA MARTINS DE LIMA E OUTROS** – Processo nº **1025454-84.2014.8.26.0224**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **06/01/2025**, às **14h00**, encerrando-se no dia **09/01/2025**, às **14h00**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **30/01/2025**, às **14h00** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DA DEPRECIÇÃO – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, aplicados, exclusivamente, sobre a(s) quota-parte(s) pertencente(s) ao(s) Executado(s), preservando-se, assim, a(s) quota-parte(s) pertencente(s) aos coproprietários alheios à execução, conforme consignado no lote, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DA RESERVA AOS COPROPRIETÁRIOS – O bem imóvel será levado a alienação em sua integralidade, reservando-se a quota parte do(s) coproprietário(s) alheio(s) à execução sobre o produto da arrematação, os quais poderão exercer o direito de preferência nos termos dos §§ 1º e 2º, do art. 843, do CPC.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não



inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – OS DIREITOS SUCESSÓRIOS SOBRE O IMÓVEL CONSTITUÍDO PELO LOTE 01, da quadra E.21 da Zona Residencial de Cumbica, Cidade Industrial Satélite de São Paulo, perímetro urbano, de forma triangular, medindo 10,34m em curva com frente para o encontro das ruas 44 e 48; 29,33m em reta, com frente para a Rua 48; 26,00m à esquerda de quem da Rua 48 olha para o terreno, limitando com o lote 41; 43,10m à direita, limitando com o lote 2, todos da mesma quadra, encerrando a área de 579,50m², e **PELO LOTE 02**, da quadra E.21 da Zona Residencial de Cumbica, medindo 10,34m em curva, de frente para o encontro das ruas Genoqua e Munhoz (Av. 06 – 17/06/2016); 27,25m em reta, com frente para a Rua Genoqua; 26,75m à direita de quem da Rua Genoqua olha o terreno, limitando com o lote 3 e 43,10m à esquerda de quem da Rua 58 olha para o terreno, limitando com o lote 1, todos da mesma quadra, que são ou foram de Heloisa Guinle Ribeiro e outros, encerrando a área de 552,00m². Inscrição imobiliária nº 093.42.48.0190.00.000. Matrículas nº 48.173 e 49.926, respectivamente, ambas do 1º CRI



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



da Comarca de Guarulhos/SP.

BENFEITORIAS – Consta do laudo de avaliação, fls. 389-421 e 435-442 dos autos, que sobre os lotes de terreno, há a construção de um prédio comercial.

AVALIAÇÃO – R\$ 2.962.611,11 (maio/2023 – fls. 389-421, 435-442 e 447 dos autos).

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – 91,66% sobre o valor da avaliação.

ÔNUS – Não consta a existência de ônus nas matrículas imobiliárias. **Consta dos autos, às fls. 324-325, as penhoras exequendas dos direitos sucessórios sobre as partes ideais de 1/6 dos imóveis, pertencentes à executada Aparecida Martins de Lima. Consta, ainda, às fls. 270-287, escritura de inventário e partilha dos bens deixados por Laerte Sabastião Escalante, onde consta a sucessão de 1/6 sobre os imóveis em benefício da executada Aparecida Martins de Lima.**

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 3.895,95, referentes a débitos tributários do exercício vigente (2024), conforme pesquisa realizada junto a Prefeitura de Guarulhos, em 01/10/2024.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 203.104,08 (agosto/2021 – fls. 250 – 251).

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo.

Guarulhos, 01 de outubro de 2024.

**LINCOLN ANTÔNIO ANDRADE DE MOURA
JUIZ DE DIREITO**



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



EDITAL RESUMO DE LEILÃO JUDICIAL

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO dos DIREITOS SUCESSÓRIOS SOBRE bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO dos executados **APARECIDA MARTINS DE LIMA** (CPF/MF 055.151.728-09), **AURÉLIA DA SILVA COSTA** (CPF/MF 174.622.028-75), **JAMIL MOHAMED NAJJARINE** (CPF/MF 027.519.868-54), e seus respectivos cônjuges, se casadas forem; do proprietário **ESPÓLIO DE LAERTE SEBASTIÃO ESCALIANTE** (CPF/MF 053.232.588-53), na pessoa dos seus herdeiros **ODETE CREPALDI ESCALIANTE** (CPF/MF 290.132.058-95), **RENATA APARECIDA ESCALIANTE** (CPF/MF 290.138.728-40), **RICARDO ESCALIANTE** (CPF/MF 297.074.618-29), **THIAGO ESCALIANTE EXPOSITO GUEVARA** (CPF/MF 220.872.918-88), **MURILLO ESCALIANTE EXPOSITO GUEVARA** (CPF/MF 433.185.948-73), e seus respectivos cônjuges, se casados forem; dos coproprietários **MILTON AUGUSTO JUNIOR** (CPF/MF 027.325.748-05), **RITA DE CASSIA TOLEDO AUGUSTO** (CPF/MF 054.258.526-06), e dos seus cônjuges, se casados forem; do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE GUARULHOS/SP**; e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** – Processo nº **1025454-84.2014.8.26.0224**, em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerido por **VALNER RUBIO**.

Nos termos do Art. 881, § 1º e ss. do CPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), através do portal de leilões on-line www.leiloei.com, nas condições que seguem:

O 1º LEILÃO em 06/01/2025, às 14h00 e término em 09/01/2025, às 14h00, e não havendo licitante seguirá, sem interrupção, o **2º LEILÃO até o dia 30/01/2025, às 14h00** (horários de Brasília/DF).

RELAÇÃO DE BEM(NS) – OS DIREITOS SUCESSÓRIOS SOBRE O IMÓVEL CONSTITUÍDO PELO LOTE 01, da quadra E.21 da Zona Residencial de Cumbica, Cidade Industrial Satélite de São Paulo, perímetro urbano, de forma triangular, medindo 10,34m em curva com frente para o encontro das ruas 44 e 48; 29,33m em reta, com frente para a Rua 48; 26,00m à esquerda de quem da Rua 48 olha para o terreno, limitando com o lote 41; 43,10m à direita, limitando com o lote 2, todos da mesma quadra, encerrando a área de 579,50m², e **PELO LOTE 02**, da quadra E.21 da Zona Residencial de Cumbica, medindo 10,34m em curva, de frente para o encontro das ruas Genoqua e Munhoz (Av. 06 – 17/06/2016); 27,25m em reta, com frente para a Rua Genoqua; 26,75m à direita de quem da Rua Genoqua olha o terreno, limitando com o lote 3 e 43,10m à esquerda de quem da Rua 58 olha para o terreno, limitando com o lote 1, todos da mesma quadra, que são ou foram de Heloisa Guinle Ribeiro e outros, encerrando a área de 552,00m². Inscrição imobiliária nº 093.42.48.0190.00.000. Matrículas nº 48.173 e 49.926, respectivamente, ambas do 1º CRI da Comarca de Guarulhos/SP.

BENFEITORIAS – Consta do laudo de avaliação, fls. 389-421 e 435-442 dos autos, que sobre os lotes de terreno, há a construção de um prédio comercial.

AVALIAÇÃO – R\$ 2.962.611,11 (maio/2023 – fls. 389-421, 435-442 e 447 dos autos).

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – 91,66% sobre o valor da avaliação.



ÔNUS – Não consta a existência de ônus nas matrículas imobiliárias. **Consta dos autos, às fls. 324-325, as penhoras exequendas dos direitos sucessórios sobre as partes ideais de 1/6 dos imóveis, pertencentes à executada Aparecida Martins de Lima. Consta, ainda, às fls. 270-287, escritura de inventário e partilha dos bens deixados por Laerte Sabastião Escaliente, onde consta a sucessão de 1/6 sobre os imóveis em benefício da executada Aparecida Martins de Lima.**

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 3.895,95, referentes a débitos tributários do exercício vigente (2024), conforme pesquisa realizada junto a Prefeitura de Guarulhos, em 01/10/2024.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 203.104,08 (agosto/2021 – fls. 250 – 251).

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

DO PAGAMENTO – Deverá ser efetuado em 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juiz da causa.

COMISSÃO LEILOEIRO 5% do preço de arrematação do bem.

DA DEPRECIÇÃO – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, aplicados, exclusivamente, sobre a(s) quota-parte(s) pertencente(s) ao(s) Executado(s), preservando-se, assim, a(s) quota-parte(s) pertencente(s) aos coproprietários alheios à execução, conforme consignado no lote, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DA RESERVA AOS COPROPRIETÁRIOS – O bem imóvel será levado a alienação em sua integralidade, reservando-se a quota parte do(s) coproprietário(s) alheio(s) à execução sobre o produto da arrematação, os quais poderão exercer o direito de preferência nos termos dos §§ 1º e 2º, do art. 843, do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA E INFORMAÇÃO – Edital completo com forma de pagamento, lance mínimo, comissão do leiloeiro, obrigações do arrematante, transferência do bem e demais condições no site www.leiloei.com.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das certificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital em resumo que será publicado e afixado na forma da Lei.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



Guarulhos, 01 de outubro de 2024.

LINCOLN ANTÔNIO ANDRADE DE MOURA
JUIZ DE DIREITO



Edital Publicado em:

19/12/2024 às 12:40 hs

Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



<https://vlance-cdn.com.br/public/bomvalorjudicial/anexo/1734619258.pdf>