

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 706/2025

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **ORLANDA RANGEL DE ARAÚJO** – CPF nº 306.826.518-50 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. ADRIANA PORTO MENDES** da **04ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP** na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da execução de título extrajudicial promovida por **MARIA JOSÉ DE CAMARGO ABBUD** em face de **ORLANDA RANGEL DE ARAÚJO** – **Processo nº 1041129-43.2021.8.26.0224** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 19 de agosto de 2.025, às 15h00, e com término no dia 22 de agosto de 2.025, às 15h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 22 de agosto de 2.025, às 15h00, e com término no dia 16 de setembro de 2.025, às 15h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 243), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL – O apartamento residencial B.14, localizado no 1º andar, do Bloco 7, do CONDOMINIO SÃO PAULO, situado à Rua F.3, nº 206, em Cumbica, perímetro urbano, com a área privativa de 61,30m², área comum de 19,72 m², que totalizam a área construída de 81,02 m², correspondendo-lhe uma parte ou fração ideal equivalente a 0,0020833% do terreno, cuja área total é de 27.890,23 m², e nas coisas de propriedade e uso comum. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 59.888 (CNM: 111484.2.0059888-43) do 01º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos/SP sobre o contribuinte nº 084.71.53.0405.07.016.9**

Endereço: Rua Rubens Henrique Picchi, nº 119 – Apartamento nº B.14, Bloco 7, Condomínio São Paulo, Bairro Parque CECAP, Guarulhos/SP – CEP: 07190-908.

AValiação: R\$ 260.315,66 (duzentos e sessenta mil e trezentos e quinze reais e sessenta e seis centavos) – válido para o mês de junho de 2025 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** Conforme restou decidido às fls. 218/219 foi homologada a avaliação realizada em novembro de 2023, com base nas avaliações realizadas por corretores de imóveis de fls. 173/174, sendo assim, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para o mês de novembro de 2023; **2.** A avaliação foi realizada por corretor imobiliário, conforme laudo de fls. 173, no qual consta que: “... apresento a avaliação do imóvel situado no Condomínio junto ao Parque CECAP, à Rua: F, nº 206, apartamento 14 - 1º andar – Bloco 7, bairro: Cumbica (Parque Cecap), município de Guarulhos. Trata-se de um apartamento com área privativa de 61,30m² e com área total de 81,02m², constituído de 02 dormitórios, sala, cozinha, 1

banheiro e uma vaga de garagem” ... “O imóvel está localizado em via asfaltada, com total infra-estrutura e fácil acesso a vias expressas, transportes públicos, escolas, hospital e comércio em geral. A avaliação foi realizada sem adentrar ao imóvel o que não traduz com exatidão as reais condições do imóvel x preço de mercado, vez que o estado interno de conservação traz valor agregado significativo, haja vista ser imóvel de construção antiga. Considerando a impossibilidade de vistoriar, fez-se a avaliação pela localização e dimensões, anos de construção da edificação chegou a média de valor de mercado para comercialização o valor atribuído é R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)”; A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; **3.** Conforme certidão de valor venal emitida pela Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos em 05/06/2025 foi certificado que “o imóvel cadastrado em nome de ROMEU DOS SANTOS TEODORO, tendo como compromissário ELISABETH CLARA RANGEL DE ARAUJO, referente a um terreno localizado na ALAMEDA VITORIAS REGIAS, DAS, Lote: NÃO HÁ, Quadra: NÃO HÁ Complemento BL 07 AP B-14 COND. SP, Bairro/Loteamento PARQUE CECAP sob o nº 320 antigo 320, com área de 58,00 m2 (cinquenta e oito metros quadrados) , e fração ideal de % e a um prédio do tipo de edificação 21 - Cond. V. S/E Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 81,00 m2 (oitenta e um metros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 084.71.53.0405.07.016.” Eventual regularização da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante. A presente venda realizada em caráter “*ad corpus*”; **4.** Conforme extrato de débitos emitido no site da Municipalidade de Guarulhos/SP em 05/06/2025, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa entre os anos de 2015 a 2025, para o imóvel de inscrição nº 084.71.53.0405.07.016, totalizando o valor de R\$ 5.891,24 (cinco mil e oitocentos e noventa e um reais e vinte e quatro centavos), sendo que para o ano de 2025 consta parcelas vencidas e vincendas, bem como consta a existência de execuções fiscais para os anos de 2015 a 2018; **5.** Conforme R.03/59.888 da Matrícula do Imóvel nº 59.888 (CNM: 111484.2.0059888-43) do 01º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, consta que ROMEU DOS SANTOS TEODORO – CPF nº 584.172.148-87 e sua mulher JOANINHA MARTELLO TEODORO – CPF nº 187.619.888-55, casados sob regime da comunhão universal de bens, anteriormente à lei 6.515/77, VENDERAM o imóvel a VALDIR DE ARAUJO – CPF nº 069.268.948-68 e sua mulher ORLANDA RANGEL DE ARAUJO – CPF nº 306.826.518-50, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77; **6.** Conforme Av.05/59.888 da Matrícula do Imóvel nº 59.888 (CNM: 111484.2.0059888-43) do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, consta a retificação para constar o nome correto do proprietário é WALDIR DE ARAUJO e não como erroneamente constou no título que deu origem ao R.4 (VALDIR DE ARAUJO); **7.** Conforme restou decidido às fls. 83/84: “defiro a penhora de 50% do imóvel descrito na matrícula nº 59.888 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, de propriedade da executada (fls.79/82).”; **8.** Conforme se verifica da decisão de fls. 88, foi determinada a intimação do coproprietário WALDIR DE ARAUJO – CPF nº 069.268.948-68. Em prosseguimento ao cumprimento da referida decisão, foi expedido o respectivo mandado de intimação, constante às fls. 110, cujo retorno se deu às fls. 111. Na certidão lavrada pelo oficial de justiça, consta a seguinte informação: “dirigi-me, em 20 de janeiro, ao endereço: Rua Padre Celestino, 148, Centro, onde recebi do Sr. Alecsandro, porteiro, a informação de que o requerido não reside no local, mas o filho do requerido reside no apartamento 132 do bloco 02. Deixei o número de meu telefone para um possível contato. Por telefone, conversei com o Sr. Waldir Rangel de Araujo, que informou ser filho do requerido, e que ele faleceu em 2017.”, diante das

informações prestadas, o oficial de justiça deixou de proceder à intimação de WALDIR DE ARAÚJO, em razão de seu óbito; **9.** Conforme consta às fls. 127, foi juntada a certidão de óbito do coproprietário WALDIR DE ARAÚJO – CPF nº 069.268.948-68, falecido em 28 de dezembro de 2017, tendo deixado como herdeiros os filhos ELISABETH CLARA RANGEL DE ARAÚJO – CPF nº 009.903.058-64 e WALDIR RANGEL DE ARAÚJO – CPF nº desconhecido; **10.** Expedidas as cartas para intimação dos herdeiros do coproprietário ESPÓLIO DE WALDIR DE ARAÚJO – CPF nº 069.268.948-68, sendo a herdeira ELISABETH CLARA RANGEL ARAÚJO intimada por meio da carta de intimação constante às fls. 149 e Aviso de Recebimento – AR de fls. 151; o herdeiro WALDIR RANGEL ARAÚJO intimado por meio da carta de intimação de fls. 150 e Aviso de Recebimento de fls. 152; **11.** O CONDOMÍNIO SÃO PAULO – CNPJ nº 58.479.965/0001-99 se manifestou às fls. 197 no seguinte sentido: “Este peticionário é credor no valor de R\$ 6.697,34 (seis mil, seiscentos e noventa e sete reais e centavos), referente a cotas condominiais devida e não pagas referentes ao imóvel objeto de penhora nestes autos. Considerando que o crédito condominial tem preferência em face do título extrajudicial em razão de sua característica “propter rem”. Pelo exposto, considerando o entendimento sumulado do STJ, como também a jurisprudência do TJSP, o crédito condominial tem preferência sobre os demais. Desta forma, vem requerer seja dada preferência sobre o valor a ser obtido em hasta publica para quitação do débito condominial. R\$ 6.697,34 (seis mil, seiscentos e noventa e sete reais e centavos)” apresentou a planilha de débitos de fls. 210/212. Em manifestação de fls. 249, o condomínio faz a “juntada da planilha de débitos condominiais atualizada até a data atual, conforme planilha em anexo. R\$ 11.910,89 (onze mil, novecentos e dez reais e centavos)” conforme planilha de fls. 250/251, atualizado até 24/04/2025; **12.** O MUNICÍPIO DE GUARULHOS/SP manifestou-se às fls. 237 no seguinte sentido: “existem débitos relativos a IPTU dos exercícios de 2015 à 2024 inscrição imobiliária 084.71.53.0405.07.016, que somam R\$ 5.115,81 (cinco mil, cento e onze reais e oitenta e um centavos), sendo que, alguns encontram-se executados e outros a executar. Assim, requerer a reserva dos valores correspondente aos débitos dos recibos constantes do demonstrativo anexo, tão logo seja realizado a alienação do bem.”, apresentando a planilha de fls. 238; **13.** Conforme planilha de fls. 247/248 atualizada até abril de 2025 o débito em execução era de R\$ 48.426,47 (quarenta e oito mil, quatrocentos e vinte e seis reais e quarenta e sete centavos); **14.** Será observada nesta expropriação o quanto estabelecido nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil: “Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º 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.”. O exercício do direito de preferência, nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil, deverá ser exercido durante o leilão, através de cadastro, habilitação e a oferta de lance. Para tanto o titular do direito de preferência deverá entrar em contato com o Leiloeiro Público e sua equipe para verificar a forma com que será realizado o exercício da preferência; **15.** Aplica-se à presente alienação judicial o quanto estabelecido no artigo 908, §1º, do Código de Ritos, bem como a tese firmada no Tema Repetitivo 1134 do STJ, definindo que os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem” (débitos fiscais, tributários e débitos condominiais) até a data da arrematação a ser realizada sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência; **16.** A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem

garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo digital de nº **1041129-43.2021.8.26.0224** da **04ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance para pagamento à vista a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). **A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo.** No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

Sendo o lance vencedor pago em prestações nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e artigo 358, do Código Penal.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Serra de Botucatu, nº 880, sala

1208, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03317-000, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **ORLANDA RANGEL DE ARAÚJO** – CPF nº 306.826.518-50, **ESPÓLIO DE WALDIR DE ARAÚJO** – CPF nº 069.268.948-68, **ELISABETH CLARA RANGEL DE ARAÚJO** – CPF nº 009.903.058-64, **WALDIR RANGEL DE ARAÚJO** – CPF nº desconhecido, **CONDOMÍNIO SÃO PAULO** – CNPJ nº 58.479.965/0001-99, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Dos autos não consta a menção à causa ou à recurso pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dra. ADRIANA PORTO MENDES** Juíza de Direito.