

## 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados e depositários **FABIANA GALVÃO DE FREITAS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 276.000.138-51; **e seu marido SIDNEY GAMA DE FREITAS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 214.060.358-31; **bem como dos coproprietários ROBERTA GALVÃO DE MORAES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 268.812.158-86; **e seu marido FERNANDO RODRIGUES DE MORES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 065.220.238-14; **ALEXANDRE MAGNO GALVÃO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 160.216.768-07; **e sua mulher LUCIANA CRISTINA DE SANT'ANA GALVÃO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 153.937.648-63; **BIANCA RODRIGUES GALVÃO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 310.087.0658-05; **BRUNA RODRIGUES GALVÃO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 370.377.568-81; **e do interessado COMPLEXO EDUCACIONAL EXPRESSÃO.**

**A Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira**, MM. Juíza de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **ESPÓLIO DE JOSELITA BARBOSA DO AMARAL, REPRESENTADA PELA INVENTARIANTE MARIA BETANIA DO AMARAL BITTENOURT e Outro** em face de **SIDNEY GAMA DE FREITA e Outra - Processo nº 0004302-16.2022.8.26.0224 (Principal - 1032911-94.2019.8.26.0224) – Controle nº 1890/2019**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 09/12/2024 às 14:00 h** e se encerrará **dia 12/12/2024 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 12/12/2024 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 11/02/2025 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, os coproprietários terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br), antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: PARTE IDEAL DE 20% DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 25.888 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONGAGUÁ/SP - IMÓVEL:** Um prédio residencial situado na Avenida Olindo Tamagnini lote 62, quadra 06, Centro, perímetro urbano deste Município e Comarca. Um prédio residencial com a área construída de 50,00 m, e seu respeito terreno formado pelo lote 62, quadra 06, do loteamento denominado Centro, perímetro urbano deste Município, Comarca, medindo 10,00 de frente para a Avenida Olindo Tamagnini, por 33,00 da frente aos fundos, confrontando de um lado com João Abiolis de Camargo Filho e sua mulher, de outro com Josefa Ribeiro Gillet e nos Fundos com a Projetada Rua das Marrecas, encerrando a área de 330,00 m. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositários executados.

**Inscrição nº 00.5010.612.73 - código 000279977 (Conf. Fls. 272).** Consta às fls. 272 dos autos débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 671,82 (março/2024).

**Consta as fls.230 dos autos** que o imóvel está sito à Av. Olindo Tamagnini, 664, Vila Arens, Balneário Pedreira, Mongaguá/SP, lote 62 quadra 06; bem como, que o imóvel está “anexado” ao COMPLETO EDUCACIONAL EXPRESSÃO, no Balneário Pedreira, adaptado para ser utilizado como área de descanso da turma de educação infantil. Área construída de 164,43 m, área total do terreno 330,00 m.

**Valor da Avaliação da parte ideal de 20% do Imóvel: R\$ 67.320,00 (Sessenta e sete mil e trezentos e vinte reais) para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação conf. fls. 294 no valor de R\$ 96.338,52 (maio/2024).

Guarulhos, 04 de novembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira**  
**Juíza de Direito**