

#### 4ª Vara Cível Foro da Comarca de Guarulhos/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **Espólio de SALETE SPOSITO**, inscrita no CPF/MF sob nº 013.074.678-90; e de seus herdeiros **RENATO SPOSITO e MARCELLA MARIA SPOSITO**; bem como da credora hipotecária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04. **A Dra. Beatriz de Souza Cabezas**, MM. Juíza de Direito da 4ª 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 **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR BOM CLIMA** em face de **ESPÓLIO DE SALETE SPOSITO e Outros - Processo nº 1006415-67.2015.8.26.0224/01 - Controle nº 443/2015**, 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" 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 gestor [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. 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 08/09/2021 às 14:00h** e se encerrará **dia 13/09/2021 às 14:00h**, 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 13/09/2021 às 14:01h** e se encerrará no **dia 04/10/2021 às 14:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (cinquenta 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). **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. **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 PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **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 ficará disponível no site do Leiloeiro ou 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: MATRÍCULA Nº 69.880 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL:** O apartamento sob nº 104, localizado no 10º do Edifício Paineira, bloco C, integrante do Conjunto Residencial Solar Bom Clima, á Rua José Antônio Zeraibe, nº 455, esquina com a Rua dos Japoneses e com a Rua Araruana, na Vila Macedo, perímetro urbano deste distrito, Município e Comarca de Guarulhos, com a área útil de 56,35 m<sup>2</sup>, área comum de 41,233m<sup>2</sup>, área comum de estacionamento de 9,45 m<sup>2</sup> (uma vaga indeterminada na garagem coletiva, situada no pavimento térreo, sujeira a uso de manobrista), perfazendo uma área total de 107,033 m<sup>2</sup>, correspondente a uma fração ideal de 0,641025% no terreno e demais coisas comum. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 224.01.2000.051728-7, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR BOM CLIMA contra SALETE SPOLITO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária executada. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 084.32.80.0001.03.040 (Conf. Av.03).** Consta no site da Prefeitura de Guarulhos/SP, que débitos inscritos na Dívida Ativa estão vinculados a protesto extrajudicial, e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 331,84 (29/07/2021). **Consta às fls. 117** a atual numeração do imóvel, qual seja nº 88. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 212.942,50 (Duzentos e doze mil, novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos) para Julho de 2021, e que deverá ser atualizada até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 7.726,72 (Julho/2021). Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1001087-49.2016.5.2020.319, em trâmite na 9ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Guarulhos/SP.

Guarulhos, 05 de agosto de 2021.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

---

**Dra. Beatriz de Souza Cabezas**  
**Juíza de Direito**