

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação da executada e depositária **MARGARETE DOS SANTOS MIGUEL**, inscrita no CPF/MF sob o nº 378.942.308-47; bem como seu marido **EVERTON ELIEL DOS SANTOS MIGUEL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 391.416.378-01; e da credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; e do interessado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISAS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.695.702/0001-19. 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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISAS** em face de **MARGARETE DOS SANTOS MIGUEL - Processo nº 1022597-55.2020.8.26.0224 - Controle nº 1550/2020**, 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 CPC, 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 01/02/2024 às 11:30 h** e se encerrará **dia 06/02/2024 às 11:30 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 06/02/2024 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 12/03/2024 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (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 **50% (cinquenta 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/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados 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 subrogados 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), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** 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: DIREITOS DA MATRÍCULA**

**Nº 131.067 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL:** A unidade autônoma designada apartamento nº 22, localizada no 2º andar do Bloco 2, do condomínio denominado "Condomínio Residencial Brisas", com entrada pelo nº 695 da Estrada do Caminho Velho, no bairro de Bonsucesso, que assim se descreve: possui a área construída privativa de 45,67m<sup>2</sup>, a área construída comum de 7,07m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída total de 52,74m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0035 no terreno (que possui 10.712,88m<sup>2</sup>) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma confronta pela frente (de quem da entrada do bloco olha para o apartamento) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação e o recuo do bloco em relação ao salão social e de jogos), pelo lado direito com área comum do condomínio (caixa de escadas) e com o apartamento de final '1', pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 2 em relação ao Bloco 1); e nos fundos com o apartamento de final '4' e com área comum do condomínio (caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos). Quanto à vaga de garagem: Consta no Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio (R.6 da matrícula nº 92.222) que, uma vez que o condomínio possui 280 (duzentos e oitenta) apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 98 (oitenta e quatro) vagas de veículos (carros e motos) destinadas ao uso dos condôminos, através dessa instituição e especificação de condomínio fica esclarecido que inexistente qualquer vinculação quanto ao direito de uso entre as unidades autônomas 'apartamentos' e os espaços para estacionamento (nem mesmo como vagas indeterminadas). Em outras palavras, nenhum condômino tem assegurado (em decorrência do seu direito de propriedade do apartamento) o direito de propriedade e nem de uso de uma vaga na garagem, nem mesmo indeterminada. A forma de utilização do pátio de estacionamento (que é coisa de propriedade e uso comum de todos) está disciplinada na Convenção de Condomínio e no seu Regulamento Interno. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 092.70.92.2155.00.000 (área maior).** Consta as fls.305 dos autos que na Prefeitura de Guarulhos/SP não há débitos tributários (27/06/2023). Consta as fls.148 dos autos o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ R\$ 77.133,91 (agosto/2021). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 86.800,00 (Oitenta e seis mil e oitocentos reais) para maio de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 22.743,33 (outubro/2023).

Guarulhos, 22 de novembro de 2023.

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

---

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