



EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP

PROCESSO Nº 0028761-82.2022.8.26.0224

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do imóvel abaixo descrito, para conhecimento dos interessados e intimação das partes e terceiros, extraído dos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**, processo nº 0028761-82.2022.8.26.0224, derivado do processo principal nº 1002848-91.2016.8.26.0224, em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, promovido por **BENEFICÊNCIA NIPO-BRASILEIRA DE SÃO PAULO - HOSPITAL NIPO-BRASILEIRO**, CNPJ nº **60.992.427/0006-50** em face de **FABIO DE FIGUEIREDO SÁ**, CPF nº **271.160.168-48**, e para intimação de **VIVIAN CASABONA FIGUEIREDO SÁ**, CPF nº **257.317.338-05**, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITÁLIA**, CNPJ nº **08.223.788/0001-07**, e **MUNICÍPIO DE CARAPICUÍBA**, além dos demais interessados.

O **Dr. Jaime Henriques da Costa**, MM. Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que, pelo sistema gestor de alienação eletrônica **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado em www.projudleiloes.com.br, e sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº **1.053**, será levado a público leilão, pelo maior lance, o imóvel a seguir descrito:

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Será alienado o **imóvel integral**, correspondente ao apartamento nº 04 do Edifício Roma, integrante do Condomínio Residencial Itália. Embora a penhora registrada recaia sobre a parte ideal de 50% pertencente ao executado Fabio de Figueiredo Sá, o bem é indivisível e será vendido integralmente, nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, reservando-se à coproprietária Vivian Casabona Figueiredo Sá o equivalente à sua quota-parte no produto da alienação.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA: nº 17.725 do Oficial de Registro de Imóveis de Carapicuíba/SP, CNM nº 148429.2.0017725-50, atualizada em 10 de setembro de 2026.

ENDEREÇO: Rua Avahyr Wanderlei de Lima, nº 205, apartamento 04, Edifício Roma, Jardim Paulista, Carapicuíba/SP, CEP 06386-360.

DESCRIÇÃO: apartamento nº 04, localizado no andar térreo do Edifício Roma, integrante do Condomínio Residencial Itália, com área privativa de 46,1670 m², área comum proporcional de 5,523 m², área total real de 51,6900 m² e fração ideal de 1,25% no terreno e nas demais partes comuns. A unidade possui o direito de uso de uma vaga descoberta e indeterminada para estacionamento de carro de passeio.

CADASTRO MUNICIPAL: inscrição imobiliária nº 23253.41.12.0319.05.004-2. A matrícula menciona o cadastro municipal nº 97.765, enquanto a ficha municipal associa a unidade ao cadastro nº 1.083.808.

TITULARIDADE E SITUAÇÃO REGISTRAL: o imóvel está registrado em nome de Fabio de Figueiredo Sá e Vivian Casabona Figueiredo Sá, casados sob o regime da comunhão parcial de bens. A antiga hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal foi cancelada em 17 de julho de 2015 por quitação. Não constam outros ônus ativos na matrícula atualizada, além da penhora desta execução.

PENHORA E ALIENAÇÃO INTEGRAL: a AV.06 registra a penhora da parte ideal de 50% pertencente ao executado Fabio de Figueiredo Sá, que foi nomeado depositário. Por se tratar de bem indivisível, a

alienação abrangerá o imóvel em sua integralidade, preservando-se no produto da venda a quota-parte da copropriedária alheia à execução, na forma do art. 843 do Código de Processo Civil.

DÉBITOS E OCUPAÇÃO: o crédito exequendo mais recente constante do processo totaliza R\$ 5.151.654,90, atualizado até 24 de abril de 2026. Em 29 de abril de 2025, o condomínio informou não haver débito da unidade em nome do executado, informação sujeita a atualização. Não foi possível obter certidão ou extrato municipal atualizado; documentos de 22 de maio de 2025 apresentaram informações divergentes, uma delas indicando IPTU de R\$ 108,62. Eventual débito tributário ficará subrogado no preço da arrematação, nos termos da decisão judicial e do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. O imóvel encontra-se ocupado e não haverá visitação.

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação judicial vigente do imóvel integral foi fixado em **R\$ 214.880,00 (duzentos e quatorze mil, oitocentos e oitenta reais)**, homologado em 30 de março de 2026, que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início do leilão.

Na **1ª praça**, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada. Na **2ª praça**, o valor mínimo para a venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

4. DO CRONOGRAMA DAS PRAÇAS

A alienação será realizada exclusivamente por meio eletrônico. A 1ª praça permanecerá aberta pelo período indicado abaixo. Somente se não houver lance válido durante o primeiro período, seguir-se-á imediatamente, sem interrupção, a 2ª praça, até a data e o horário indicados no cronograma.

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	09 / 11 / 2026	10 : 00 horas
Término	12 / 11 / 2026	10 : 00 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	12 / 11 / 2026	10 : 00 horas
Término	19 / 11 / 2026	10 : 00 horas

5. DO PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá pagar o preço integral em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo Leiloeiro, mediante depósito judicial vinculado ao processo, conforme instruções que lhe forem fornecidas.

6. DO PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos do art. 895 do CPC, o interessado em adquirir o imóvel em prestações poderá apresentar: **(i)** até o início da 1ª praça, proposta por valor não inferior à avaliação; ou **(ii)** até o início da 2ª praça, proposta por valor não inferior a **60% da avaliação**. A proposta deverá prever **pagamento imediato de ao menos 25% do lance e saldo em até 30 (trinta) meses**, garantido por hipoteca do próprio imóvel, e indicar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento. A apresentação da proposta não suspenderá o leilão, e o lance à

vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Havendo mais de uma proposta parcelada, será observada a escolha legal da mais vantajosa. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante pagará ao Leiloeiro Público Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluída no valor do lance, no prazo e pela forma informados pelo Leiloeiro. Não haverá incidência da comissão na hipótese de remição ou de acordo entre as partes que impeça a realização do leilão.

8. DA DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: (i) Nos termos do art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil, é reservado à coproprietária ou ao cônjuge não executado o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante. (ii) Conforme o art. 892, § 2º, do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. (iii) O direito de preferência deverá ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

10. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar o imóvel e for o único credor, não estará obrigado a depositar o preço, salvo se o valor exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três) dias, bem como a comissão do Leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

11. DA RESERVA DA QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte de 50% pertencente a Vivian Casabona Figueiredo Sá, coproprietária alheia à execução, recairá sobre o produto da alienação. Não será admitida alienação por preço incapaz de garantir à coproprietária o correspondente à sua quota-parte calculada sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil.

12. DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive débitos condominiais, conforme determinado pelo Juízo, exceto os débitos fiscais e tributários, que se sub-rogarão no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. O valor atual dos débitos deverá ser verificado pelo interessado, sem prejuízo da atualização e da ordem legal de preferência.

13. DO ESTADO DO BEM E DA REGULARIZAÇÃO: O imóvel será alienado no estado jurídico, registral, urbanístico, ambiental, físico, de conservação e de ocupação em que se encontra, sem garantia. O imóvel encontra-se ocupado e não haverá visita. A venda é *ad corpus*, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação; as fotografias são ilustrativas. Cabe ao interessado conferir a matrícula, as áreas, divisas, benfeitorias, conservação, ocupação e regularidade por meio dos documentos e informações disponíveis. Correrão por conta do arrematante as providências e despesas posteriores, inclusive eventual desocupação, tributo de transmissão, emolumentos, registro e imissão na posse, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.



14. DA PUBLICIDADE E DOS DOCUMENTOS: O Edital será publicado no Diário da Justiça Eletrônico e no sítio eletrônico designado pelo Juízo, com a antecedência legal, acompanhado, sempre que possível, de descrição detalhada, fotografias, matrícula atualizada e documentos pertinentes. A versão publicada no sítio eletrônico poderá ser mais completa que a publicação resumida no Diário da Justiça Eletrônico.

15. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES: O interessado deverá cadastrar-se previamente em www.projudleiloes.com.br, remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e requerer habilitação. Os lances serão oferecidos diretamente no sistema e divulgados em tempo real. Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas.

16. DA ARREMATÇÃO E DO INADIMPLEMENTO: Comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação e submetido ao Juízo. Não efetuado o pagamento, o Leiloeiro comunicará o fato e os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo das sanções legais. O inadimplemento de proposta parcelada sujeita o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

17. DA REMIÇÃO, ACORDO OU CANCELAMENTO: Na hipótese de remição, acordo, adjudicação, cancelamento ou suspensão após o início dos trabalhos, serão observadas a decisão judicial e o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 quanto às despesas e à remuneração do Leiloeiro, ressalvada a não incidência de comissão sobre o lance se o leilão não se realizar.

18. DA LEGISLAÇÃO: Aplicam-se os arts. 843 e 879 a 903 do Código de Processo Civil, o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os arts. 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Decreto nº 21.981/1932, as decisões do processo e as demais normas pertinentes.

19. DAS INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail contato@projudleiloes.com.br ou junto à 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos, Rua dos Crisântemos, nº 29, 14º andar, Vila Tijuco, Guarulhos/SP, CEP 07091-060, telefone (11) 2845-9272, e-mail upj9a12cvguarulhos@tjsp.jus.br.

20. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente Edital a Beneficência Nipo-Brasileira de São Paulo - Hospital Nipo-Brasileiro; Fabio de Figueiredo Sá; Vivian Casabona Figueiredo Sá; o Condomínio Residencial Itália, CNPJ nº 08.223.788/0001-07; o Município de Carapicuíba; eventuais cônjuges, companheiros, coproprietários, credores e titulares de direitos reais, ônus ou constrições, e demais interessados, caso não sejam encontrados por outro meio. Se o executado for revel, não tiver advogado constituído, não possuir endereço atual nos autos ou não for encontrado, a intimação considerar-se-á realizada pelo próprio Edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

Dr. Jaime Henriques da Costa

Juiz de Direito