

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **RODOVIÁRIO GRANITENSE LTDA ME** inscrita no CNPJ sob nº 11.490.907/0001-00 na pessoa de seu representante legal, **MARIA MARLI DA SILVA** inscrita no CPF sob nº 066.592.444-50, do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, do interessado **CONDOMÍNIO BEM VIVER**, e demais interessados. O **DR. DANIEL NAKAO MAIBASHI**, MMº. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **BANCO DO BRASIL S/A** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **1018368-91.2016.8.26.0224** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.legisleiloes.com.br, O 1º Leilão terá início no dia **04/09/2026 à partir das 15:05h**, e encerramento no dia **09/09/2026 às 15:05h**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **29/09/2026 às 15:05h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior à **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apreendido estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma www.legisleiloes.com.br, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem a Sra. Maria Marli da Silva, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo

final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Direitos aquisitivos sobre Apartamento com vaga de garagem

- DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Futuro apartamento nº 105, que será localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, Jardim Presidente Dutra, bairro do Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município, e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possuirá área total de 105,8594m², sendo 45,49m² de área total privativa de divisão não proporcional, 60,3694m² de área real de uso comum (estando incluída a vaga de garagem com área de 9,90m²), que corresponderá a fração ideal no terreno e nas coisas comum de 0,001112578. (vinculado a esta futura unidade a vaga de garagem nº 897). Inscrição cadastral: 092.42.55.0158.00.000 - (Área Maior). **Consta** na **Av.11** da matrícula que o Condomínio Bem Viver, situado na Avenida Avenida Papa João Paulo I, onde está localizado o objeto desta matrícula, atualmente é emplacado sob nº 4.120 da citada via pública. **Consta** no **Laudo de Avaliação de fls. 296/306**, realizado pelo Perito em 22/02/2022, que o imóvel está situado dentro do perímetro urbano, localizado na Avenida Papa João Paulo I, 4210. Aquela avenida é predominantemente comercial com 65,89% de estabelecimentos comerciais e está localizada no bairro de Jardim Presidente Dutra na cidade de Guarulhos SP. Constatamos muitos condomínios de galpões logísticos na região e ao derredor do imóvel; o imóvel está localizado próximo da rodovia Presidente Dutra e Ayrton Senna, Avenidas Guarapiranga, o imóvel encontra-se localizado a distância de 19 Km do Centro de Guarulhos é muito próximo do aeroporto internacional de São Paulo. O imóvel encontra-se próximo de: centro de compras, Center Shopping, farmácia, padaria, salão de beleza, pet shop, pizzaria, restaurantes, escolas, postos de gasolina, Existe na localização Infraestrutura completa com abastecimento de água potável, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e transporte coletivo. **Imóvel localizado na Avenida Papa João Paulo I, nº 4.120, Apartamento nº 105, Bloco 22, Jardim Presidente Dutra, Guarulhos/SP. Imóvel matrícula nº 133.856 do 2º CRI de Guarulhos/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.10-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal - CEF; **Av.12** - PENHORA dos Direitos Aquisitivos sobre o Imóvel, expedida nestes autos; **Av.13-** PENHORA dos direitos do imóvel, expedida pela 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, no proc. nº 10053474320198260224, movida pelo Banco Bradesco S/A; **Av.14-** INDISPONIBILIDADE dos Bens de propriedade de Maria Marli da Silva, expedida pela 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, no proc. nº 1018534-26.2016.8.26.0224. **Consta** em **fls. 315/326**, o débito decorrente da Alienação Fiduciária (R.10) com o valor de **R\$ 140.518,77** (cento e quarenta mil, quinhentos e dezoito reais e setenta e sete centavos), atualizado em 11/03/2022. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Guarulhos/SP**, em **21/07/2026, não foram constatados débitos.**

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 277.473,40 (duzentos e setenta e sete mil, quatrocentos e setenta e três reais e quarenta centavos) para Julho/2026.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Guarulhos/SP, 22 de Julho de 2026.

DR. DANIEL NAKAO MAIBASHI

MM°. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos - SP