

**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP – J255317**

Alienação Judicial por Iniciativa Particular do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>AÇÃO:</b>                     | Execução   |
| <b>PROCESSO Nº:</b>              | 1011001-74.2020.8.26.0224                                      |
| <b>EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):</b>   | Karvas Bonsucesso Empreendimentos LTDA                         |
| <b>EXECUTADO(S)/RÉU(S):</b>      | Michael Moreira Santos<br>Mônica Machado Moreira               |
| <b>TERCEIRO(S):</b>              | Município de Guarulhos/SP<br>Condomínio Villa Alegre Guarulhos |
| <b>CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO(S):</b> | Caixa Econômica Federal  |

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, I, e 880 CPC), **FAZ SABER** que será(ão) levado(s) a público alienação do(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site [www.d1lance.com.br](http://www.d1lance.com.br).

**PRAZO:** De **29/05/2026 às 15:00:00** até **25/11/2026 às 15:00:00**.

**HORÁRIO:** Oficial de Brasília/DF.

**CONDUTORES:** José Roberto Neves Amorim-Jucesp 1106, pela plataforma D1Lance Leilões e Brenno César Zanardo – CRECISP 178608.

**CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:** Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento, com antecedência mínima de 72h, para efetuar a proposta de aquisição, que será recebida, única e exclusivamente, pelo site [www.d1lance.com.br](http://www.d1lance.com.br).

**IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO:** Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

**ORGANIZAÇÃO DOS LOTES:** Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

**PROPOSTAS:** Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, observado o limite de 50% do valor atualizado do bem, as propostas serão consignadas nos autos para apreciação do MM. Juízo.

**Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do prazo para alienação, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]**

**COMISSÃO:** 5% sobre o total da aquisição, não estando incluso no valor da compra.

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**LOTE 1****DIREITOS OU PROPRIEDADE:** Direitos

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Direitos sobre a unidade autônoma designada casa nº A-40, do Condomínio Villa Alegre Guarulhos, situado na Rua Tatsuo Kawana, na Vila Maria de Lourdes, bairro de Bom Sucesso, com a área construída privativa de 53,12m<sup>2</sup>, a área construída comum de 1,285m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída total de 54,405m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0017220 ou 0,17220% no terreno (que possui a área autônoma de 70.691,54m<sup>2</sup>) e nas demais coisas comuns do condomínio. A esta unidade autônoma corresponde o direito à utilização exclusiva de parte certa e determinada do terreno. Essa parte certa e determina do terreno, de uso exclusivo (mas de propriedade comum), é a situada na frente e nos fundos da respectiva unidade autônoma, além daquela a ser ocupada pela edificação propriamente dita. Incluindo-se a parte onde está assentada a respectiva unidade autônoma, a parte do terreno de uso exclusivo mede 3,20m de frente para a área de circulação interna A; do lado direito, de quem da área de circulação interna A olha, mede 5,00m, e confronta com a guarda de veículos, que a despeito de ser propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº A-38, 8,90m e confronta com a unidade autônoma designada casa nº A-38 e 3,10m e confronta com a parte do terreno que, a despeito de ser propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº A-38, totalizando 17,00m; do lado esquerdo mede 5,00m, e confronta com a guarda de veículo, que a despeito de ser propriedade comum é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº A-42, 8,90m e confronta com a unidade autônoma designada casa nº A-42 e 3,10m e confronta com a parte do terreno que, a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº A-42, totalizando 17,00m; e nos fundos mede 3,20m, onde confronta com área permeável.

**MATRÍCULA(S):** nº 137.968 do 1º CRI de Guarulhos/SP**CONTRIBUINTE(S):** 101.00.80.0352.01.040**ÔNUS:** Alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal (R.4-27/09/17)**DEPOSITÁRIO(S):** Karvas Bonsucesso Empreendimentos Ltda**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 321.750,00 (em 02/2023) (será atualizado na data de disponibilização no site).**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** R\$ 1.363,59 (em 03/2026)**DÉBITO CONDOMINIAL:** R\$ 12.956,65 (em 03/2026)**DÉBITO FIDUCIÁRIO:** R\$ 179.022,61 (em 01/2024)**DÉBITO DO PROCESSO:** R\$ 23.543,63 (em 01/2022)

**DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC) e, caso o saldo não seja suficiente para quitação, cabe ao próprio arrematante depositar o valor dos referidos tributos para serem acrescidos ao saldo devedor exequendo.

**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a alienação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

**CUSTAS E DESPESAS:** O comprador adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

**REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO:** O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

**RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO:** Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) alienado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** [\(11\)3101-9851](tel:(11)3101-9851) (telefone/whatsapp) ou [sac@d1lance.com](mailto:sac@d1lance.com).

**INTIMAÇÃO:** Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 04/11/2022, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**JUIZ(A) DE DIREITO**