2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP – J265963

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cumprimento de Sentença
CARTA PRECATÓRIA Nº: **PROCESSO ORIGINÁRIO Nº:**	1040579-77.2023.8.26.0224 0019636-81.2002.8.26.0001
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Elias José Suete
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Chrisanthos Jean Sargologos Artemisia Basile Antoniadis Luciana Sargologos Marie Eleutherie Sargologos Toni Abi Karam Sargologos Espólio de Antoine Victor Papadopoulos Espólio de Catherine Papadopoulus
TERCEIRO(S):	Município de Guarulhos/SP Basile Antoniadis

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **23/11/2026 às 15:00:00** até **26/11/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **26/11/2026 às 15:00:00** até **16/12/2026 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

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 do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

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.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem**[1]***.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

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

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, 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]**

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): (i) Um terreno, consistente no lote 31, da quadra C, Gleba A, do loteamento denominado Cidade Jardim Cumbica, perímetro urbano, com área de 250,00m², medindo 10,09m de frente para a Rua Brigadeiro Mário Perdigão; 24,77m no lado direito, confrontando com o lote 27; 24,78m no lado esquerdo, confrontando com o lote 32; 10,09 nos fundos confrontando com os lotes 6 e 7.
(ii) Um terreno, consistente no lote 32, da quadra C, Gleba A, do loteamento denominado Cidade Jardim Cumbica, perímetro urbano, com área de 250,00m², medindo 10,08m, de frente para a Rua Brigadeiro Mário Perdigão; 24,78m do lado direito, confrontando com o lote 31; 24,80 no lado esquerdo, confrontando com o lote 33; 10,08m nos fundos, confrontando com os lotes 5 e 6.
(iii) Um terreno, consistente no lote 33, da quadra C, Gleba A, do loteamento denominado Cidade Jardim Cumbica, perímetro urbano, com a área de 250,00m², medindo 10,08m de frente para a Rua Brigadeiro Mário Perdigão; 24,80m do lado direito, confrontando com o lote 32; 24,78m no lado esquerdo, confrontando com o lote 34; 10,08 nos fundos, confrontando com os lotes 4 e 5.

MATRÍCULA(S): (i) nº 55.191, (ii) nº 55.192 e (iii) nº 55.193 do 1º CRI de Guarulhos/SP

CONTRIBUINTE(S): 093.33.09.0167.00.000

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O imóvel é formado pelas três matrículas penhoradas, com área total de 750,00m² e 645,77m² de área construída. Tratam-se de três lotes contíguos contendo uma única construção com as seguintes divisões: Salão principal, depósito, mezanino, banheiros e copa. O galpão está desocupado e sem fiação elétrica.

OBSERVAÇÕES: Em que pese haja nas matrículas do imóvel a doação em favor de Artemisia Basile Antoniadis e seu cônjuge Basile Antoniadis (R.5-25/10/02), foi reconhecida a nulidade desta. Está pendente de registro a ineficácia da doação, bem como as construções erigidas no terreno.

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): Rua Brigadeiro Mário Perdigão, 481, Cidade Jardim Cumbica, Guarulhos, SP, 07.180-260

DEPOSITÁRIO(S): Artemisia Basile Antoniadis

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 4.200.870,00 (em 10/2024) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R$ 308.882,32 (em 10/2026)

DÉBITO DO PROCESSO: R$ 1.747.503,02 (em 08/2023)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, 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) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante 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.

DESISTÊNCIA, ACORDO, ADJUDICAÇÃO OU REMISSÃO APÓS O ENVIO DO EDITAL: A parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pelo Leiloeiro.

DESISTÊNCIA, ACORDO, ADJUDICAÇÃO OU REMISSÃO DEPOIS DE INICIADO O LEILÃO: Além dos custos de edital e outros referentes à divulgação, arcará a parte devedora com 2% (dois por cento) sobre o valor do acordo ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. Em ambos os casos, o pagamento destas será feito diretamente ao Leiloeiro.

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) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou 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 13/03/2018, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Inventário e Partilha - Proc. 0058200-11.2011.8.26.0100 - 5ªV. da Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo/SP; Agravo de Instrumento nº 2052097-35.2026.8.26.0000). 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

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.