

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação da executada **RENATA TACIA AUGUSTO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 366.528.018-41; e **ALEXANDRE SOARES DE MALTES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 342.783.008-08; **bem como do credor fiduciário BANCO DO BRASIL S.A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91; e **do interessado CONDOMÍNIO BEM VIVER**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 19.761.929/0001-61.

**O Dr. Jaime Henriques da Costa**, MM. Juiz 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 BEM VIVER** em face de **RENATA TACIA AUGUSTO e outro - Processo nº 1037950-77.2016.8.26.0224 – Controle nº 2649/2016**, 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 visita não 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 05/10/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 08/10/2026 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 08/10/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 10/11/2026 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** - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados 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 sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do 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. O pagamento 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. 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.

**DA REMIÇÃO** - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** 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: 100% DOS DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 133.316 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 401, que será localizado no 3º pavimento do bloco 08, 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 102,0005m<sup>2</sup>, sendo 43,64m<sup>2</sup> de área real privativa de divisão não proporcional, 58,3605m<sup>2</sup> de área real de uso comum (estando incluída a vaga de garagem com área de 9,90m<sup>2</sup>), que corresponderá a fração ideal no terreno e nas coisas comum de 0,001068294. (vinculado a esta unidade a vaga de garagem nº 328). **Consta no R.04 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária ao BANCO DO BRASIL S.A. **Consta na Av.05 desta matrícula** área verde, ocupando a área de 1.735441ham correspondente a 29,260000% da área total da propriedade. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

**Contribuinte nº 092.42.55.0158.08.025 (Conf.fls.532).**

Consta no site da Prefeitura de Guarulhos/SP débitos tributários no valor de R\$ 13.648,34 (19/08/2026).

**Consta no Evento 389 dos autos** o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ 1.666.149,40 (junho/2023).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 187.971,26 (cento e oitenta e sete mil, novecentos e setenta e um reais e vinte e seis centavos) para fevereiro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no Evento 390 no valor de R\$ 80.563,46 (julho/2025).

Guarulhos, 28 de agosto de 2026.

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

---

**Dr. Jaime Henriques da Costa**

## Juiz de Direito