

7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **VIVIAN TABARELLI MARQUE**, inscrita no CPF/MF sob nº 652.047.788-53; e **espólio de EDSON ROSA MARQUES**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 300.420.628-53; **representado pelos herdeiros RENATA TABARELLI MARQUES**, inscrito no CPF/MF sob nº 280.400.248-97; **FABIO TABARELLI MARQUES**, inscrito no CPF/MF sob nº 256.557.738-99; e **RAFAEL TABARELLI MARQUES**, inscrito no CPF/MF sob nº 302.496.708-79; **bem como seus cônjuges se casados forem; e dos ocupantes do imóvel: WAGNER DONIZETI CONSISTRE FIGUEIREDO**, inscrito no CPF/MF sob nº 701.144.208-15; e **MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA FIGUEIREDO**, inscrita no CPF/MF sob nº 693.145.008-53.

A **Dra. Natália Schier Hinckel**, MM. Juíza de Direito da 7ª 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 do **Cumprimento de sentença** ajuizada por **HEGON LIESSI** em face de **VIVIAN TABARELLI MARQUE** e **Outro - Processo nº 0027216-41.2003.8.26.0224 - Controle nº 2126/2003**, 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, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, § 2º e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail 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. 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 30/10/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 05/11/2026 às 14:00 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 05/11/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 25/11/2026 às 14:00 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.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos que 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 Artigo nº 908, § 1º, 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 PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta que prevejam o pagamento em até 10 (dez) parcelas, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma, ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

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. 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ. 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: MATRÍCULA Nº 32.531 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL: apartamento a ser construído, sob nº 112, que localizar-se no 1º pavimento do Edifício Espanha sito a Rua do Rosario, número 49, no bairro dos Camargos, perímetro urbano deste distrito, cujo apartamento possuirá a área privativa de 90,97 ms2., a área comum de 81,05 ms2., a área total de 172,02 ms2., e a fração ideal do terreno de 0,035992 e de mais coisas comuns, e confrontará pela frente com o recuo existente entre os Edifícios Itália e Espanha pelo lado direito de quem da rua do Rosario olha para com o recuo do edifício e área de iluminação e ventilação, pelo lado esquerdo com o apartamento III e hall de entrada dos apartamentos, e pelos fundos com o hall de entrada dos apartamentos e com o apartamento nº 114 e área de iluminação e ventilação. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados.

Inscrição Cadastral nº 084.20.03.0285.02.002 (Conf. Fls. 621 dos autos). Consta no site da Prefeitura de Guarulhos/SP débitos tributários no valor total de R\$ 49.662,86 (22/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 446.211,84 (Quatrocentos e quarenta e seis mil, duzentos e onze reais e oitenta e quatro centavos) para setembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 543 dos autos a existência da Ação de Usucapião, tramitando pela 1ª Vara Cível de Guarulhos processo 1023507.48.2021.8.26.0224.

Consta às fls. 615 dos autos que não há débitos condominiais em aberto até fevereiro de 2024.

Consta às fls. 621 dos autos, na certidão de extrato de débitos da Prefeitura de Guarulhos, que o imóvel está sito à RUA ANTONIO MUSSA ,108 AP 112 - Ed Espanha Vila Camargos.

Consta às fls. 897 dos autos, Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1001431-40.2024.5.02.0322, em trâmite na 12ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Guarulhos/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1001140-20.2022.5.02.0319, em trâmite na 9ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Guarulhos/SP.

Débito desta ação às fls.1033 no valor de R\$ 93.232,08 (setembro/2026).

Guarulhos, 25 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Natália Schier Hinckel
Juíza de Direito