

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

7ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13ª andar, sala 1303, Vila Tijuco - CEP

07091-060, Fone: (11) 2845-9268, Guarulhos-SP - E-mail:

upj5a8cvguarulhos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0046551-21.2018.8.26.0224**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Compromisso**  
 Exequente: **GUILHERME BRITO GIACOBINI e outro**  
 Executado: **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARQUE AMÉRICA LTDA e outros**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr(a). BRUNA MONIELLE PINHEIRO ALVES, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, foi agendado leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 0046551-21.2018.8.26.0224

Autores: Guilherme Brito Giacobini, RG 35.435.091-2-SSP/SP, CPF 371.830.618-25; Mislene Aparecida Soares Giacobini, RG 47.241.563-3, CPF 390.100.968-07

Réus: Empreendimentos Imobiliários Parque América, CNPJ 13.090.827/0001-85; Alex Brancalhão Tojar, RG 16.182.650.7 SSP/SP, CPF 132.776.548-93; Elio Cherubini Bergemann, RG 9.210.289 SSP/SP, CPF 109.527.868-18; Qualyfast Construtora Ltda., CNPJ 07.247.833/0001-09

Terceira/interessada: Juliana de Oliveira Ignatti Tojar, RG 27.320.759-3 SSP/SP, CPF 264.294.878-14

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

7ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13ª andar, sala 1303, Vila Tijuco - CEP

07091-060, Fone: (11) 2845-9268, Guarulhos-SP - E-mail:

upj5a8cvguarulhos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

1º pregão: início em 19/05/2026 às 16h e encerramento em 22/05/2026 às 16h

2º pregão: início em 22/05/2026 às 16h e encerramento em 16/06/2026 às 16h

Bens leiloados:

Lote I: O lote de terreno sob nº 01 da quadra 20, Gleba nº 2, do Jardim Luizamar Mirim, situado no município de Itanhaém, medindo 4,50m de frente para a Avenida Edith Prettyman Moreira, 15m do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, confrontando com a Rua 08; 4,13m em curva, na confluência das referidas vias; 24m da frente aos fundos do lado esquerdo, confrontando com o lote 02; 13,50m nos fundos, confrontando com o lote 18, encerrando uma área de 306,60m<sup>2</sup> (conforme Av.2 da matrícula). Cadastro 121565 (Inscrição 202.020.001.0000.067571) Matrícula 26.193 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP.

Obs: de acordo com o auto de avaliação a fls. 1024 dos autos (datado de 17/03/2025), trata-se de um terreno sem edificação em seu interior e vegetação avançada.

Endereço: Avenida Edith Prettyman Moreira, quadra 20, lote 1, Gleba 2, Loteamento Jardim Luizamar Mirim, Bairro Gaivota (Interior), Itanhaém/SP, CEP 11755-520.

Avaliação: R\$ 50.000,00 (março/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado.

Observações:

a) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: Av.8 - penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com certidão negativa datada de 20/02/2026 obtida perante o site da Prefeitura de Itanhaém, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 121565.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

7ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13ª andar, sala 1303, Vila Tijuco - CEP

07091-060, Fone: (11) 2845-9268, Guarulhos-SP - E-mail:

upj5a8cvguarulhos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Lote II: O lote de terreno sob nº 02 da quadra 20, Gleba nº 2, Gleba 2, do Jardim Luizamar Mirim, situado no município de Itanhaém, medindo 12,50m de frente para a Avenida Edith P. Moreira; pelo lado direito dividindo com o lote 01, onde mede 24m; pelo lado esquerdo dividindo com o lote 03, onde mede 24m, e nos fundos dividindo com o lote 18; onde mede 12,50m, perfazendo a área total de 300m<sup>2</sup>. Cadastro 121567 (Inscrição 202.020.002.0000.067572). Matrícula: 33.149 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém.

Obs: de acordo com o auto de avaliação a fls. 1025 dos autos (datado de 17/03/2025), trata-se de um terreno sem edificação em seu interior e vegetação avançada.

Endereço: Avenida Edith Prettyman Moreira, quadra 20, lote 2, Gleba 02, Loteamento Jardim Luizamar Mirim, Bairro Gaivota (Interior), Itanhaém/SP, CEP 11755-520.

Avaliação: R\$ 50.000,00 (março/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado.

Observações:

a) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: Av.6 - penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com certidão negativa datada de 20/02/2026 obtida perante o site da Prefeitura de Itanhaém, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 121567.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

7ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13ª andar, sala 1303, Vila Tijuco - CEP

07091-060, Fone: (11) 2845-9268, Guarulhos-SP - E-mail:

upj5a8cvguarulhos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores aos seguintes percentuais:

- em relação à fração de 50% (cinquenta por cento) do imóvel pertencente ao réu/executado Alex Brancalhão Tojar - lance mínimo: 50% (cinquenta por cento);

- em relação à fração de 50% do imóvel pertencente à co-proprietária Juliana de Oliveira Ignatti - lance mínimo: 100% (cem por cento - art. 894, §1º, c/c art. 843, §§ 1º e 2º do CPC).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

7ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13ª andar, sala 1303, Vila Tijuco - CEP

07091-060, Fone: (11) 2845-9268, Guarulhos-SP - E-mail:

upj5a8cvguarulhos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

De acordo com a decisão a fls. 1034-1035 dos autos: "*(...) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, além da comissão do leiloeiro fixada em cinco por cento (5%) sobre o valor do lance vencedor. Do valor da arrematação, serão liberados ao arrematante, mediante comprovação nos autos, os valores suficientes para a quitação dos débitos fiscais, tributários e condominiais, a fim de que o(s) bem(ns) seja(m) entregue(s) ao arrematante livre dos ônus legais. (...)*"

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024): "*Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.*"

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: "*Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**7ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, 13ª andar, sala 1303, Vila Tijuco - CEP  
 07091-060, Fone: (11) 2845-9268, Guarulhos-SP - E-mail:  
 upj5a8cvguarulhos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput. "*

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões ([www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, aos 22 de abril de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**