

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL EIRELI**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.740.528/0001-91.

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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **ROSA MARIA DA COSTA RAMOS** em face de **IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL EIRELI - Processo nº 0023260-89.2018.8.26.0224 (Principal nº 4034687-88.2013.8.26.0224) – Controle nº 2623/2013**, 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, 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. 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 28/08/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 31/08/2026 às 16:30 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 31/08/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 21/09/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 atualizada.

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 serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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, no CPC 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 75.148 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL: Um terreno, constituído pelo lote nº 10, da quadra nº 128, Gleba nº 03, do loteamento denominado "PARQUE CONTINENTAL", situado no Bairro do Picanço, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, medindo: 10,00m de frente para a rua Cento e Sete; por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados e nos fundos mede 10,00m; confinando no lado direito com o lote 11, no lado esquerdo com o lote 09 e nos fundos com terrenos do Parque Continental Gleba 02, encerrando a área total de 250,00ms². **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 224.01.2009.049383-8/000000-000, foi decretada e indisponibilidade dos bens de IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0030399-53.2022.8.26.0224, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por REGINA RURIKO SUGAI contra IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 081.43.61.0050.00.000 (conf.fls.1054). Consta no site da Prefeitura de Guarulhos/SP, débitos tributários no valor de R\$ 34.472,08 (08/07/2026).

Penhora no rosto dos autos sobre eventuais créditos no Processo nº 0030399-53.2022.8.26.0224, em tramite na 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 488.000,00 (quatrocentos e oitenta e oito mil reais) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Guarulhos, 21 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Jaime Henrique Da Costa
Juiz de Direito