3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário ESPÓLIO DE PAULO SÉRGIO GUIZELINO JÚNIOR**, **representado pelos herdeiros: ENZO VASS GUIZELINO, HELENA VASS GUIZELINO; e PAULO HENRIQUE CARDOSO GUIZELINO**, **(menores incapazes) representados pela genitora RENATA DE OLIVEIRA VASS**; e **da interessada IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.740.528/0001-91.

A Dra. Maria Regina Ribeiro Junqueira de A. G. Burjakian, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana/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** ajuizado por **KAUÃ WASHINGTON GUIZELINO DE OLIVEIRA (também herdeiro)** em face de **ESPÓLIO DE PAULO SÉRGIO GUIZELINO JÚNIOR e outros - Processo nº 0002922-21.2017.8.26.0001 (Principal nº 0101859-47.2009.8.26.0001),** 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 visitação nem 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 23/11/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 26/11/2026 às 16:00 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 26/11/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 17/12/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada, por se tratar de imóvel de menores incapazes.

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 **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada, por se tratar de imóvel de menores incapazes.

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 PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta 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 o mesmo ser analisado 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 10% 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. 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: DIREITOS POSSESÓRIOS DA MATRÍCULA Nº 59.228 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL: Um terreno, constituído pelo lote nº 42, da quadra nº 12, do loteamento denominado Parque Continental, situado no perímetro urbano deste distrito, município e Comarca de Guarulhos, medindo 10,00 m de frente para a Rua 10, igual medida nos fundos, por 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, área de 250,00 m². Confrontações: lado direito, lote nº 41; lado esquerdo, lote 43; fundos, lote nº 05. **Consta na Av.8 desta matrícula** que nos autos do processo nº 224.01.2009.049383-8/000000-000, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública de Guarulhos, foi decretada a indisponibilidade de bens de IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA. **Consta na Av.17 desta matrícula** a existência do processo exequendo.

Consta às fls. 637 dos autos que o terreno desta matrícula possui 250 m2 de área, com muro alto, portão cinza social de ferro e portão basculante de garagem cor cinza, de ferro e bem alto, olhando para dentro do imóvel um terreno plano, com uma edificação pequena construída nos fundos do terreno e encontra-se sem moradores.

Contribuinte nº 083.35.16.0516.00.000. Consta no site da Prefeitura de Guarulhos/SP débitos tributários no valor de R$ 68.703,86 (21/10/2026).

Consta as fls.770/815 dos autos, débitos junto a imobiliária no valor R$ 138.718,68, cuja mora foi constituída na Ação de Notificação Judicial, processo nº 1000020-15.2022.8.26.0224, em curso perante a 6ª Vara Cível de Guarulhos/SP.

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais) para setembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: Consta às fls. 344/349 e 542/543 dos autos que IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA, prometeu vender o imóvel a PAULO SÉRGIO GUIZELINO JÚNIOR. **Consta as fls.782 dos autos** o saldo devedor do contrato de aquisição no valor de R$ 138.718,68 (12/09/2025). **Consta nos autos** do Processo nº 1000020-15.2022.8.26.0224, em tramite na 6ª Vara Cível de Guarulhos/SP, que PAULO SÉRGIO GUIZELINO JÚNIOR (falecido), deixou herdeiros menores incapazes: ENZO VASS GUIZELINO, HELENA VASS GUIZELINO; e PAULO HENRIQUE CARDOSO GUIZELINO, representados pela genitora RENATA DE OLIVEIRA VASS, e KAUÃ WASHINGTON GUIZELINO DE OLIVEIRA. **Consta Agravo de Instrumento** nº 2315594-73.2025.8.26.0000, pendente de julgamento definitivo.

Débito desta ação no valor de R$ 123.790,38 (maio/2024).

São Paulo, 21 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dra. Maria Regina Ribeiro Junqueira de A. G. Burjakian
Juíza de Direito