



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE GUARULHOS
Rua dos Crisântemos, 29, Térreo, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: 11
2441-1232, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhossef@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **RAFAEL CARVALHO DE SÁ RORIZ**, Excelentíssimo Juiz de Direito do Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Guarulhos do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo *website*: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução do pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os interessados poderão tirar suas dúvidas em seu escritório, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000. Telefones: 0800 789 1200 / (11) 3969-1200.

Processo n.º: [1507904-43.2019.8.26.0224](#) - **Controle n.º:** 2019/003446 - **Classe:** Execução Fiscal

Exequente: **MUNICÍPIO DE GUARULHOS/SP**, CNPJ nº 46.319.000/0001-50, na pessoa de seu procurador;

Executado: **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA.**, CNPJ nº 61.740.528/0001-91, na pessoa de seu representante legal;

Interessados: **SUPERMERCADO X LTDA.**, CNPJ nº 71.779.813/0001-70, na pessoa de seu representante legal;
Processo nº 1561762-23.2018.8.26.0224, em tramite perante o Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Guarulhos/SP.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 23 de julho de 2026 às 14:00h com encerramento no dia 28 de julho de 2026 às 14:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 15.820.641,36 (quinze milhões, oitocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e um reais e trinta e seis centavos), em julho de 2026.**

2º Leilão: Início no dia 28 de julho de 2026 às 14:01h com encerramento no dia 13 de agosto de 2026 às 14:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 9.492.384,81 (nove milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, trezentos e oitenta e quatro reais e oitenta e um reais).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO EM TERRENO COM ÁREA DE 2.150M², EM GUARULHOS/SP – Consoante Termo de Penhora, Laudo de Avaliação e conforme descrição completa na **Matrícula nº 134.330 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. CADASTRO MUNICIPAL N.º 083.54.50.1490.00.000 e/ou 081.22.86.001.00.000.**

DO FIEL DEPOSITÁRIO: IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., CNPJ nº 61.740.528/0001-91, na pessoa de seu representante legal.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: A área consiste em terreno com uma construção comercial no local, onde funciona uma unidade varejista da Rede Supermercado X, além de uma farmácia popular e praça de alimentação com lanchonete, sorveteria, espaço pet e loja de artigos para revelação de filmes, além área de estacionamento no subsolo.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Doutor Timóteo Penteado, nº 2.460, Guarulhos/SP- CEP 07061-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 13.330.000,00 (treze milhões, trezentos e trinta mil reais), em novembro de 2022. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de R\$ 15.820.641,36 (quinze milhões, oitocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e um reais e trinta e seis centavos), em julho de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe, consoante **TERMO DE PENHORA** lavrado às **fls. 51/52**, que se encontra averbada na matrícula em **AV.20**. Não consta averbação de construção na matrícula, ficando a cargo do arrematante eventual regularização. Em **AV.02**, consta **REMISSÃO/INDISPONIBILIDADE DE BENS**. Em **AV.07**, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da executada. Em **AV.12**, consta **PENHORA**, referente ao **processo nº 1561762-23.2018.8.26.0224**, em tramite perante o Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Guarulhos/SP. Em **R.14**, consta **CLÁUSULA DE PREFERÊNCIA E VIGÊNCIA**, em favor do locatário **SUPERMERCADO X LTDA.**, assegurando o direito de preferência e de vigência, no caso de alienação.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar o(s) bem(ns) deverão agendar a visita por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Ressalta-se que a entrada depende da autorização do responsável pela guarda, que deverá ser comunicado previamente.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 42.613.792,61 (quarenta e dois milhões, seiscentos e treze mil, setecentos e noventa e dois reais e sessenta e um centavos), até junho de 2026 (*vide fls. 253/254*).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II do CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, assegura-se ao coproprietário ou cônjuge alheio ao processo a preferência na arrematação, em condições de igualdade com os demais licitantes. Nesse caso, o pagamento do lance será proporcional, deduzindo-se o valor correspondente à sua própria quota-parte. A comissão do leiloeiro, contudo, incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o auto de arrematação será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, nos termos do art. 903 do CPC, autorizando a expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

Guarulhos/SP, 2 de julho de 2026.

DR. RAFAEL CARVALHO DE SÁ RORIZ

Juiz de Direito do Setor de Execuções Fiscais de Guarulhos/SP