



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**10ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DA CIDADE DE GUARULHOS/SP**

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

**AÇÃO**: Cumprimento de sentença

**PROCESSO Nº**: 0004223-42.2019.8.26.0224

**EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES)**: CLODOALDO FFREIRE CARDOSO, CPF: 133.039.068-74 e ROSIMEIRE APARECIDA GERTRUDES, CPF: 03.694.468-95

**EXECUTADO (S) /RÉU (S)**: IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA, CNPJ: 61.740.528/0001-91

**CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S)**: PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS, MINISTÉRIO PÚBLICO, MARCELO ALVES CAMPOS, CPF: 125.882.438-86 E FERNANDA FERREIRA RODRIGUES CAMPOS, CPF: 266.629.088-35

Tbm a O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 881, § 1º, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Hugo Leonardo A. Cunha, JUCESP nº 870 através do site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), que levará a Leilão o bem abaixo descrito:

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS)**: **Lote Único** - Matrícula nº 76.731 do 2º CRI de Guarulhos/SP - Um terreno constituído pelo lote nº 71, da quadra nº 21, do loteamento denominado PARQUE CONTINENTAL, perímetro urbano desta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Quinze; igual medidas no fundo, 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados; encerrando a área de 250.00m², confrontando pelo lado direito com o lote nº 70, do lado esquerdo com o lote nº 72, fundos com o lote nº 03. **Contribuinte nº 083.35.98.0294.00.000. Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.

**ÔNUS**: **AV-2**. Para constar indisponibilidade de bens em face de Imobiliária e Construtora Continental LTDA, no processo nº 0059940-59.2007.8.26.0224 em trâmite na 2º Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca da Cidade



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

de Guarulhos/SP. **AV-8**. Para constar indisponibilidade de bens em face de Imobiliária e Construtora Continental LTDA, no processo nº 0049383-42.2009.8.26.0224 em trâmite na 2º Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca da Cidade de Guarulhos/SP. **AV-12**. Para constar penhora do processo nº 0031970-26.2003.8.26.0224, movida por Marcelo Alves Campos e Fernanda Ferreira Rodrigues Campos, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro da Comarca da Cidade de Guarulhos/SP.

**DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.D**: Conforme pesquisa realizada em 21 de janeiro de 2025, no valor de R\$ 1.499,00 em relação ao exercício 2025, que serão devidamente atualizados.

**PENDÊNCIA RECURSAL**: Conforme fls. 861 consta a interposição do recurso de Agravo de Instrumento nº 2332398-53.2024.8.26.0000, a qual fora negado provimento conforme fls. 866.

**DEPOSITÁRIO(S)**: Imobiliária e Construtora Continental LTDA.

**INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO**: Conforme laudo de avaliação de fls. 588/618, no terreno foi erigida uma construção com 3 pavimentos. Pavimento inferior: Construção de 3(três) cômodos (Sala, cozinha e dormitório) mais um banheiro. Pavimento térreo e 1º pavimento: Construção de uma residência composta de sala, cozinha, área de serviço, banheiro e garagem no pavimento térreo. 3(três) dormitórios, sendo um dormitório com varanda e closet, banheiro e nos fundos com área livre descoberta. Com área total construída de 208,50m<sup>2</sup> e área terreno de 125,00m<sup>2</sup>.

**VALOR DA AVALIAÇÃO**: R\$ 396.000,00 (02/2022 - que será devidamente atualizado na ocasião da disponibilização no site).

**DATA DOS LEILÕES**:



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**1º Leilão:** Início no dia **24/04/2025 às 15:00hs** e se encerrará dia **28/04/2025 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2ª Leilão.

**2º Leilão:** Início no dia **28/04/2025 às 15:01hs** e se encerrará no dia **22/05/2025 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 50%(cinquenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão).

**CONDIÇÕES DE VENDA:** A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns)., nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais 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, mediante providência do interessado. Nos termos do Art. 908, CPC, havendo pluralidade de credores, 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 e mediante a existência de saldo para tanto, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Obs:** Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes.



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**QUOTA-PARTE DO COPROPRICIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:** Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.

**PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:** O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito em favor do juízo (arrematação) e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC) ou nos termos do Art. 895, CPC caso não haja lance para pagamento à vista, sujeitas à apreciação pelo MM. Juízo da causa.

**DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso o(s) leilão(ões) seja(m) cancelado(s)/suspenso(s)/ remição/acordo/adjudicação após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Havendo remição ou acordo após a finalização positiva do Leilão, o leiloeiro oficial fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

**PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a)P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE,



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b) P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.

**INTIMAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o), subscrevi.

---

**LINCOLN ANTÔNIO ANDRADE DE MOURA**  
**JUIZ (A) DE DIREITO**