

10ª Vara Cível do Foro de Guarulhos/SP

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de Movimento Habitacional Morada do Sol, expedido nos autos do Cumprimento De Sentença, que lhe requer Oteniel Rufino dos Santos, Processo nº 0015944-88.2019.8.26.0224

O Dr. Lincoln Antônio Andrade de Moura, Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que a Leiloeira Oficial, Sra. Dagmar C. S. Flores, JUCESP 901, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaoBrasil.com.br para lances através da internet.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 30/10/2026 às 10:20 horas e encerramento do 1º leilão em 03/11/2026 às 10:20 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação para a data da abertura, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 27/11/2026 às 10:20 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bens: Lote 1) Prédio Residencial Sol Nascente, com acesso pela Rua Dolomita nº 144, e o Condomínio Torre do Sol a Estrada do Zircônio nº 155, e seu respectivo Terreno situado na Rua Dolomita e Estrada do Zircônio, no Bairro do Bananal, em Guarulhos/SP, com a seguinte descrição: Inicia no ponto 1 (E=346852,25m, N=7410499,16m), localizado a 271,50m do P.I do alinhamento predial da Estrada

Municipal (continuação da Rua Dolomita) com a Rua Doutor Roberto Domingos João Rosia, do lado direito de quem da Rua Roberto Domingos João Rosia, pela Estrada Municipal, se dirige para a Rua Dolomita; do ponto 1, segue em reta no $AZ=358^{\circ}09'19''$ por 30,57m, até o ponto 2; daí, segue em curva à direita com $AC=9^{\circ}34'41''$, $R=110m$ por 43,86m, até o ponto 3; daí, segue em reta no $AZ=21^{\circ}00'02''$ por 80,35m até o ponto 4; daí, segue em curva à esquerda com $AC=351^{\circ}53'14''$, $R=49,50m$ por 50,30m até o ponto 5, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 1 e 5 com a Rua Dolomita, para onde faz frente, daí, deflete à direita e segue em reta no $AZ=85^{\circ}06'14''$ por 107,86m até o ponto 6; daí, deflete à direita e segue em reta no $AZ=87^{\circ}00'31''$ por 122,37m, até o ponto 7, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 5 e 7 com a passagem pública existente na área denominada "Sistema de Recreio" do loteamento Parque Primavera, (Inscrição 30, do 1º CRI de Guarulhos/SP, Inscrição cadastral 054.71.24.0001.00.000); daí, deflete à direita e segue em curva à esquerda com $AC=195^{\circ}48'29''$, $R=35m$ por 26,82m até o ponto 8, daí, segue em reta no $AZ=173^{\circ}51'32''$ por 52,59m até o ponto 9, daí, segue em curva à direita com $AC=195^{\circ}06'19''$, $R=9m$ por 6,67m até o ponto 10, daí, segue em curva à direita com $AC=230^{\circ}25'09''$, $R=47m$ por 23,11m até o ponto 11, daí, segue em reta no $AZ=244^{\circ}41'56''$, por 35,46m até o ponto 12, daí segue em curva à direita com $AC=225^{\circ}40'37''$, $R=62m$ por 23,76m até o ponto 13, daí, segue em reta no $AZ=266^{\circ}39'16''$, por 52,04m até o ponto 14, daí, segue em curva à esquerda com $AC=241^{\circ}10'37''$, $R=88m$ por 78,26m até o ponto 15, daí, segue em curva à esquerda com $AC=197^{\circ}58'11''$, $R=63m$ por 38,99m até o ponto 16, daí, segue em reta no $AZ=180^{\circ}14'24''$ por 20,15m até o ponto 17, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 7 e 17 com a "Estrada do Zircônio" (Matrícula 161.746, inscrições cadastrais 054.71.31.0001.001 a 032 / 02.001 a 032 / 03.001 a 032 / 04.001 a 032 / 05.001 a 032 / 06.001 a 032 / 07.001

a 32 / 08.001 a 032 / 09.001 a 032 / 010.001 a 032 / 054.71.31.0001.11.000 (área maior); daí, deflete à direita e segue em reta no AZ=274°04'08", por 25,06m até o ponto 18, confrontando com o lote 44, da quadra 14, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.60.87.0229.00.000); daí, segue em reta no AZ=274°04'08" por 25,06m até o ponto 19, confrontando com o lote 01, da quadra 14, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.60.87.0190.00.000); daí, segue em reta no AZ=274°04'08" por 2,01m até o ponto 1, início da descrição", encerrando a área de 30.598m². Contribuintes: 054.71.31.0001.001 a 032 / 02.001 a 032 / 03.001 a 032 / 04.001 a 032 / 05.001 a 032 / 06.001 a 032 / 07.001 a 032 / 08.001 a 032 / 09.001 a 032 / 010.001 a 032 / 054.71.31.0001.11.000 (em área maior). Matrícula nº 161.747 do 2º CRI de Guarulhos/SP. Ônus: Consta na Av.2, o transporte das averbações oriundas da matrícula nº 66.109: I – Consta na Av.9, a penhora do imóvel pelo processo nº 0042426-93.2007.8.26.0224 da 10ª Vara Cível de Guarulhos; II – Consta na Av.10, a penhora do imóvel pelo processo nº 0032084-08.2016.8.26.0224 da 6ª Vara Cível de Guarulhos; IV – Consta na Av.12, a penhora do imóvel pelo processo nº 0077401-39.2010.8.26.0224 da 6ª Vara Cível de Guarulhos; V – Consta na Av.13, a penhora do imóvel pelo processo nº 0077356-40.2007.8.26.0224 da 8ª Vara Cível de Guarulhos; VI – Consta na Av.15, a penhora do imóvel pelo processo nº 0011501-51.2006.8.26.0224 da 6ª Vara Cível de Guarulhos; VII – Consta na Av.17, a penhora do imóvel pelo processo nº 0059031-41.2012.8.26.0224 da 6ª Vara Cível de Guarulhos; VIII – Consta na Av.18, a penhora do imóvel pelo processo nº 0032396-33.2006.8.26.0224 da 9ª Vara Cível de Guarulhos; IX – Consta na Av.19, a penhora do imóvel pelo processo nº 0037038-15.2007.8.26.0224 da 8ª Vara Cível de Guarulhos; X – Consta na Av.21, a penhora do imóvel pelo processo nº 0022044-

19.2007.8.26.0224 da 2ª Vara Cível de Guarulhos; XI – Consta na Av.23, a penhora do imóvel pelo processo nº 0011276-26.2009.8.26.0224 da 6ª Vara Cível de Guarulhos; XII Consta na Av.28, a penhora do imóvel pelo processo nº 0018555-58.2012.8.26.0224 da 8ª Vara Cível de Guarulhos; XIII – Consta na Av.29, a penhora do imóvel pelo processo nº 0031242-04.2011.8.26.0224 da 10ª Vara Cível de Guarulhos; XIV – Consta na Av.32, a penhora do imóvel pelo processo nº 1027483-10.2014.8.26.0224 da 3ª Vara Cível de Guarulhos; XV – Consta na Av.33, a penhora do imóvel pelo processo nº 0038688-29.2009.8.26.0224 da 3ª Vara Cível de Guarulhos; XVI – Consta na Av.34, a penhora do imóvel pelo processo nº 1042138-50.2015.8.26.0224 da 9ª Vara Cível de Guarulhos; XVII – Consta na Av.35, a penhora do imóvel pelo processo nº 0038532-07.2010.8.26.0224 da 10ª Vara Cível de Guarulhos; XVIII – Consta na Av.36, a penhora do imóvel pelo processo nº 0010663-57.2013.8.26.0291 da Vara do Juizado Especial Cível de Jaboticabal; XIX – Consta na Av.37, a penhora do imóvel pelo processo nº 0010662-72.2013.8.26.0291 da Vara do Juizado Especial Cível de Jaboticabal; XX – Consta na Av.40, a penhora do imóvel pelo processo nº 0043053-82.2016.8.26.0224 da 5ª Vara Cível de Guarulhos; XXI – Consta na Av.41, a penhora do imóvel pelo processo nº 0084891-49.2009.8.26.0224 da 5ª Vara Cível de Guarulhos; XXII – Consta na Av.44, a penhora do imóvel pelo processo nº 0037988-09.2016.8.26.0224 da 6ª Vara Cível de Guarulhos; XXIII – Consta na Av.45, a penhora do imóvel pelo processo nº 0202016-13.2009.8.26.0006 da 2ª Vara Cível de Penha de França; XXIV – Consta na Av.46, a penhora do imóvel pelo processo nº 0043834-46.2012.8.26.0224 da 3ª Vara Cível de Guarulhos; XXV – Consta na Av.47, a penhora do imóvel pelo processo nº 0025682-23.2007.8.26.0224 da 8ª Vara Cível de Guarulhos; XXVI – Consta na Av.49, a penhora do imóvel pelo

processo nº 0013176-73.2011.8.26.0224 da 8ª Vara Cível de Guarulhos; XXVII – Consta na Av.51, a penhora do imóvel pelo processo nº 0024776-81.2011.8.26.0001 da 3ª Vara Cível de Santana. Consta na Av.3, a penhora do imóvel pelo processo nº 0009109-50.2020.8.26.0224 da 8ª Vara Cível de Guarulhos. Consta na Av.4, a penhora do imóvel pelo processo nº 0018003-64.2010.8.26.0224 da 5ª Vara Cível de Guarulhos. Consta na Av.5, a penhora do imóvel pelo processo nº 0015944-88.2019.8.26.0224 da 10ª Vara Cível de Guarulhos. Consta na Av.6, a penhora do imóvel pelo processo nº 0020133-75.2020.8.26.0224 da 5ª Vara Cível de Guarulhos. Consta na Av.7, a penhora do imóvel pelo processo nº 0012554-28.2010.8.20.0224 da 7ª Vara Cível de Guarulhos. Consta na Av.9, a penhora do imóvel pelo processo nº 0032084-08.2016.8.26.0224 da 8ª Vara Cível de Guarulhos. Consta na Av.10, a penhora do imóvel pelo processo nº 1034367-45.2020.8.26.0224 da 1ª Vara Cível de Guarulhos. Consta na Av.11, a indisponibilidade do imóvel pelo processo nº 1000200-38.2020.5.02.0315 da 5ª Vara do Trabalho de Guarulhos. Consta na Av.12, a penhora do imóvel pelo processo nº 0014557-38.2019.8.26.0224 da 9ª Vara Cível de Guarulhos. Consta na Av.13, a penhora do imóvel pelo processo nº 0010493-77.2022.8.26.0224 da 10ª Vara de Guarulhos. Consta na Av.14, a penhora do imóvel pelo processo nº 0012793-02.2022.8.26.0001 da 4ª Vara Cível de Santana. Consta na Av.15, a penhora do imóvel pelo processo nº 1040063-38.2015.8.26.0224 da 1ª Vara Cível de Guarulhos.

Avaliação de R\$ 54.000.000,00 (Agosto/2021), atualizada para R\$ 70.506.522,70 (Agosto/2026)

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento

do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente à Leiloeira Oficial.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, § 1º do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; artigo 895 do código de processo civil, "§ 2º, 7º e 8º todos do mesmo artigo. Ampla divulgação e transparência necessária a bem do processo e da Justiça no geral, art. 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ. Será apreciado e decidido pelo MM. Juiz, § 6º, 7º e 8º do art. 895 do CPC, uma entre as proposta ofertadas na plataforma www.leilaoBrasil.com.br, salvo decisão judicial adversa. No decorrer do certame os participantes poderão alterar o prazo de pagamento sem precisar alterar o valor anteriormente ofertado, desde que, não sejam inferiores ao valor corrente. O valor a ser pago à vista não poderá ser inferior a 25% do valor do lance ofertado. O prazo do parcelamento não poderá ser superior a 30 parcelas mensais e consecutivos. O valor de cada parcela mensal não poderá ser inferior a R\$ 1.000,00 devidamente atualizada pelos índices definidos pelo MM. Juiz. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio

arrematante diretamente no site do Tribunal. Deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto a data para pagamento das parcelas, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados; exceto os que se enquadrem nos art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil. Será também de inteira responsabilidade do arrematante a juntada de comprovantes de pagamento e outros aos autos. Caberá também ao arrematante as providencias necessárias para os pedidos de baixas de restrições junto as Varas respectivas, DETRAN e congêneres.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter “ad corpus”, e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 10º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Avenida Marques de São Vicente, 230, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital “por extrato”, afixado e publicado

na forma da lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887,
§ 2º do CPC. São Paulo, 26 de agosto de 2026