

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 02) Terreno situado na Rua Dolomita e Estrada do Zircônio, no Bairro do Bananal, em Guarulhos-SP, com a seguinte descrição: "Inicia no ponto IA (E=346921,31m, N=7410484,99m), localizado no P.I. do alinhamento predial, da Estrada do Zircônio (continuação da Rua Maria Ferreira Calsado) com a Rua Valtercides Muniz, do lado direito de quem da Rua Valtercides Muniz se dirige

para a Estrada do Zircônio; Do ponto LA, segue em reta no $AZ=0^{\circ}14'24''$ por 21,23m, até o ponto 2A, daí, segue em curva à direita com $AC=17^{\circ}57'29''$, $R=47,00m$ por 29,09m, até o ponto 3A, daí, segue em curva à direita com $AC=61^{\circ}10'33''$, $R=72,00m$ por 64,03m até o ponto 4A, daí, segue em reta no $AZ=86^{\circ}39'16''$ por 52,04m até o ponto 5A, daí, segue em curva à esquerda com $AC=75^{\circ}40'36''$, $R=78,00m$ por 29,89m até o ponto 6A, daí, segue em reta no $AZ=64^{\circ}41'56''$ por 35,46m até o ponto 7A, daí, segue em curva à esquerda com $AC=50^{\circ}27'16''$ $R=63,00m$ por 30,97m até o ponto 8A, daí, segue em curva à esquerda com $AC=15^{\circ}05'51''$, $R=25,00$ por 18,54m até o ponto 9A, daí, segue em reta no $AZ=353^{\circ}51'32''$ por 42,15m até o ponto 10A, daí, segue em curva à direita com $AC=9^{\circ}44'02''$, $R=41,50m$ por 23,00m até o ponto 11A, daí, segue em curva à direita com $AC=65^{\circ}50'11''$, $R=14,50m$ por 20,36m até o ponto 12A, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 1A e 12A 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 032 / 08.001 a 032/09.001 a 032 / 010.001 a 032/054.71.31.0001.11.000 (área maior), daí, segue em reta no $AZ=106^{\circ}02'43''$ por 131,51m até o ponto 13A, daí, segue em curva à esquerda com $AC=92^{\circ}58'33''$, $R=100,00m$ por 45,62m até o ponto 14A, daí, segue em reta no $AZ=39^{\circ}54'22''$ por 48,05m até o ponto 15A, daí, segue em reta no $AZ=90^{\circ}36'52''$ por 49,15m até o ponto 16A, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 12A e 16A 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 032 / 08.001 a 032 / 09.001 a 032 / 010.001 a 032 / 054.71.31.0001.11.000), daí, segue em curva à direita com $AC=135^{\circ}22'34''$, $R=7,00m$ por 10,94m até o ponto 17A, confrontando neste trecho com a confluência da estrada do Zircônio com a rua

Andrômeda, daí, segue em reta no $AZ=180^{\circ}08'16''$ por 109,91m até o ponto 18A, confrontando com a Rua Andrômeda, daí, segue em reta no $AZ=177^{\circ}56'19''$ por 95,61m até o ponto 19A, confrontando neste trecho com a Área Reservada ao Loteador do loteamento Parque Primavera, (Inscrição 30, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP, inscrição cadastral 054.81.11.0001.00.000), daí, deflete à direita e segue em reta no $AZ=273^{\circ}17'53''$ por 112,57m até o ponto 20A, confrontando neste trecho com a área denominada Sistema de Lazer, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.95.0001.00.000), daí, segue em reta no $AZ=273^{\circ}17'53''$ por 262,00m até o ponto 45A, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 20A e 45A com os seguintes imóveis: entre os pontos 20A e 21A, por 4,00m, com a Vela 05, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951), entre os pontos 21A e 22A, por 10,00m, com o lote 14, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0148.00.000), entre os pontos 22A e 23A, por 10,00m, com o lote 13, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 51.633, inscrição cadastral 054.70.58.0193.00.000), entre os pontos 23A e 24A, por 10,00m, com o lote 12, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0203.00.000), entre os pontos 24A e 25A, por 10,00m, com o lote 11, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0213.00.000), entre os pontos 25A e 26A, por 10,00m, com o lote 10, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 50.398) inscrição cadastral 054.70.58.0223.00.000), entre os pontos 26A e 27A, por 10,00m, com o lote 09, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 50.424, inscrição cadastral 054.70.58.0233.00.000), entre os pontos 27A e 28A, por 10,00m, com o lote 08, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0243.00.000), entre os pontos 28A e 29A, por 10,00m, com o lote 07, da quadra 08, do loteamento

Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0253.00.000), entre os pontos 29A e 30A, por 10,00m, com o lote 06 da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0263.00.000), entre os pontos 30A e 31A, por 10,00m, com o lote 5 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0273.00.000), entre os pontos 31A e 32A, por 10,00m, com o lote 04, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0283.00.000), entre os pontos 32A e 33A, por 10,00m, com o lote 03, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 53.756, inscrição cadastral 054.70.58.0293.00.000), entre os pontos 33A e 34A, por 10,00m, com o lote 02, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 46.767, inscrição cadastral 054.70.58.0303.00.000), entre os pontos 34A e 35A, por 12,00m, com o lote 01, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 54.060, inscrição cadastral 054.70.58.0001.00.0001), entre os pontos 35A e 36A, por 24,00m, com a Avenida Wakatsu Tateyama, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951), entre os pontos 36A e 37A, por 12,00m, com o lote 01, da quadra do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0201.01.001/002/003), entre os pontos 37A e 38A, por 10,00m, com o lote 02, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 46.769, inscrição cadastral 054.70.19.0246.00.000), entre os pontos 38A e 39A, por 10,00m, com o lote 03, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 46.762, inscrição cadastral 054,70.19.0256.00,000), entre os pontos 39A e 40A, por 10,00m, com o lote 04, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 44.988, inscrições cadastrais 054.70.19.0266.01.000 / 02.000), entre os pontos 40A e 41A, por 10,00m, com o lote 05, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0276.01.000 / 02.001), entre os pontos 41A e 42A, por 10,00m, com o lote 06, da

quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 52.033, inscrições cadastrais 054.70.19.0286.01.000/02.000), entre os pontos 42A e 43A, por 10,00m, com o lote 07, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.19.0296.00.001), entre os pontos 43A e 44A, por 10,00m, com o lote 08, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0266.01.000 / 02.000), entre os pontos 44A e 45A, por 10,00m, com o lote 09, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0316.01.000 / 02.000 / 03.000), daí, deflete à direita e segue em reta no AZ=274°04'08" por 125,24m até o ponto 1A, início da descrição, confrontando neste trecho com a área denominada Área Institucional, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.19.0001.00.000), encerrando a área de 79.669,30m².

Ônus: conforme AV. 02 - Item I (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 1174-07, AV. 02 - Item II (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 080/2009, AV. 02 - Item IV (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 3236/10, AV. 02 - Item V (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 2230/07, AV. 02 - Item VI (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 464/06, AV. 02 - Item VII (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Penhora 21072013, AV. 02 - Item VIII (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 0032396-33/2006 (1062/2006), AV. 02 - Item IX (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 1082/07, AV. 02 - Item X (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 618/07, AV. 02 - Item XI (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 0455/2009, AV. 02 - Item XII (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 702/12, AV. 02 - Item XIV (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo nº 1027483-10.2014.8.26.0224, AV. 02 - Item XV (03/12/2019),

penhora registrada na matrícula, Processo 1257-09, AV. 02 - Item XVI (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 1042138-50-2015, AV. 02 - Item XVII, penhora registrada na matrícula, Processo 0038532072010, AV. 02 - Item XVIII, penhora registrada na matrícula, Processo nº 001066357.2013.8.26.0291, AV. 02 - Item XIX (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo nº 001066272.2013.8.26.0291, AV. 02 - Item XX (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo nº 004305382.2016.8.26.0224, AV. 02 - Item XXI (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo nº 008489149.2009.8.26.0224, AV. 02 - Item XXII (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 0037988-09.2016, AV. 02 - Item XXIII (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0202016-13.2009.8.26.0006, AV. 02 - Item XXIV (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0043834-46.2012.8.26.0224, AV. 02 - Item XXV (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 731/07, AV. 02 - Item XXVI (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo 459.11, AV. 02 - Item XXVII (03/12/2019), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0024776-81.2011.8.26.0001, AV. 03 (24/05/2021), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0031217-44.2018.8.26.0224, AV. 04 (28/07/2021), penhora registrada na matrícula, Processo nº 000910950.2020.8.26.0224, AV. 05 (12/08/2021), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0018003-64.2010.8.26.0224, AV. 06 (20/01/2022), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0015944-88.2019.8.26.0224, AV. 07 (08/03/2022), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0020133-75.2020.8.26.0224, AV. 08 (13/05/2022), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0012554-28.2010.8.20.0224, AV. 10 (25/07/2022), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0032084-08.2016.8.26.0224, AV. 11 (21/11/2022), penhora registrada na matrícula, Processo nº 1034367-45.2020.8.26.0224,

AV. 12 (31/03/2023), indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000200-38.2020.5.02.0315, AV. 13 (22/05/2023), penhora registrada na matrícula, Processo nº 001455738.2019.8.26.0224, AV. 14 (26/07/2023), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0010493-77.2022.8.26.0224, AV. 15 (20/12/2023), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0012793-02.2022.8.26.0001, AV. 16 (08/02/2024), penhora registrada na matrícula, Processo nº 1045788-66.2019.8.26.0224, AV. 17 (26/02/2024), penhora registrada na matrícula, Processo nº 1040063-38.2015.8.26.0224, AV. 18 (12/09/2024)., penhora registrada na matrícula, Processo nº 0029612-24.2022.8.26.0224, AV. 19 (02/12/2024), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0028751-04.2023.8.26.0224, AV. 20 (16/05/2025), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0026943-95.2022.8.26.0224, AV. 21 (18/06/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 001279302.2022.8.26.0001, AV. 22 (14/08/2025), outro ônus real, Existência de Ação Civil Pública, AV. 23 (05/09/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0023052-32.2023.8.26.0224, AV. 24 (20/10/2025), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0036929-93.2010.8.26.0224. Matrícula nº 161.748 do 02º CRI de Guarulhos/SP.

Avaliação R\$ 24.000.000,00 (Agosto/2021), atualizada para R\$ 31.336.232,31 (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