

## 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados e depositário IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.740.528/0001-91; IMOBILIARIA E COMERCIAL PIRUCAIA LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 43.815.901/0001-44.

O Dr. Jaime Henriques da Costa, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/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 **ELZA MARIA MONTEIRO** em face de **IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA e outro - Processo nº 0023179-43.2018.8.26.0224 (Principal nº 0001365-97.2003.8.26.0224)**, 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](http://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](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 04/05/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 07/05/2026 às 14:00 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 07/05/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 08/06/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://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 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](http://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 POSSESSÓRIOS SOBRE O IMÓVEL: (descrição conf. fls.70)** O lote 10, da quadra 181, com a área de 250,00m<sup>2</sup>, e frente para a rua Vinte e Quatro (24-A), no loteamento denominado Parque Continental, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00m de frente para a rua 24-A, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00m confrontando com a Viela 13-A, do lado esquerdo mede 25,00m confrontando com o lote 09 e, nos fundos mede 10,00m confrontando com o lote 37, encerrando a área de 250,00m<sup>2</sup>. **Consta às fls.73 dos autos**, que o imóvel não possui matrícula individualizada. **Consta às fls.193 dos autos**, que a penhora recaiu somente sobre meio lote do terreno (125,00m<sup>2</sup>).

**Contribuinte nº 082.03.29.0334.00.000.** Consta no site da Prefeitura de Guarulhos/SP, débitos tributários no valor de R\$ 30.262,07 (19/03/2026).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 269.333,33 (duzentos e sessenta e nove mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para novembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 383.377,06 (outubro/2025).

Guarulhos, 01 de abril de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Jaime Henriques da Costa**  
**Juiz de Direito**