

10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO de bem IMÓVEL e da INTIMAÇÃO da executada **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA** (CNPJ/MF 48.153.209/0001-11), na pessoa de seu representante legal; da locatária **PONTO VEÍCULOS LTDA** (CNPJ/MF 08.373.156.0001-20); dos credores **GLAUCE FERNANDES RODRIGUES** (CPF/MF 184.976.278-30), **ULYSSES PEDROSO FERREIRA** (OAB/SP 182.063), **ANDRÉA RIBEIRO DOS SANTOS SILVA** (OAB/SP 189.464), **EDUARDO MELLO WEISS** (OAB/SP 194.734), **ELISANGELA MARTINS CARLOS MENDES TEODORO** (OAB/SP 322.760), **GILMAR ROBERTO PEREIRA DEMELO** (OAB/SP 167.534), **EVANDRO GARCIA** (OAB/SP 146.317), **PAULO ROBERTO MARTINS** (CPF/MF 032.609.108-40), **ANTÔNIO TEIXEIRA DE SOUZA** (CPF/MF 206.172.468-07), **ESPÓLIO DE NELSON APARECIDO VILA** (CPF/MF 935.883.058-15) e **CECÍLIA DE CARVALHO BITTAR** (CPF/MF 087.039.168-20); do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE GUARULHOS/SP**; do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**; e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr. Lincoln Antônio Andrade de Moura, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **DEVELOPMENTS DO BRASIL COMERCIAL LTDA. E OUTROS** movem contra **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA** – Processo nº **0043273-12.2018.8.26.0224**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **26/01/2026**, às **15h10**, encerrando-se no dia **29/01/2026**, às **15h10**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **19/02/2026**, às **15h10** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com.

DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoados estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoados. As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoados será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhada de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação, que estarão sujeitas a aplicação de sanções em caso de descumprimento (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail [contato@leiloei.com](mailto: contato@leiloei.com) ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – UM IMÓVEL situado neste município, no Bairro de Vila Rosalia, antiga Vila Queiroz, perímetro urbano, formado por um terreno composto de 6 lotes de ns. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 da quadra 126, contíguos, cujo conjunto mede 47,00m de frente para a Avenida Dr. Timoteo Penteado, antiga Estrada de Guarulhos, fazendo frente nessa extensão com os lotes 3, 4, 5 e 6; pelo lado direito de quem da referida Avenida olha para o imóvel mede 50,00m, dividindo com a Rua Acre, onde também faz frente os lotes 7 e 8; pelo lado esquerdo mede 55,00m e confronta com o lote nº 2, medindo nos fundos 45,00m sendo que os lotes 3 e 4 divisam com a rua Maceió e os lotes 5 e 6 com o lote 7 e os lotes 7 e 8 com o lote 4; encerrando uma área total de 2.479,00m². Inscrições Municipais nº 083.53.57.0047.00.000, 083.53.57.0057.00.000, 083.53.57.0168.00.000, 083.53.57.0124.00.000, 083.53.57.0113.00.000 e 083.53.57.0067.00.000. **Matrícula nº 4.688 do 2º C.R.I. da Comarca de Gurulhos/SP.**

BENFEITORIAS – Sobre o terreno encontra-se edificado um imóvel de uso comercial, com área total construída de 3.637,38m², compreendido por um GALPÃO, com loja, recepção, showroom, banheiros, salas de escritório, oficina, depósitos, vestiários e ampla área de estacionamento, mais bem descrito e caracterizado no respectivo laudo de avaliação. **A referida construção encontra-se pendente de registro junto ao Órgão competente, sendo de responsabilidade exclusiva do adquirente tal regularização.**

AVALIAÇÃO – R\$ 16.315.000,00 (março/2022 – fls. 605-691).



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO – R\$ 18.821.064,17 (outubro/2025).

ÔNUS – Consta da referida matrícula imobiliária, conforme: **R.07** (13/07/2010) e **R.08** (13/07/2010), respectivamente, a LOCAÇÃO e o DIREITO DE PREFERÊNCIA na aquisição do imóvel, em benefício da locatária PONTO VEÍCULOS LTDA; **Av.12** (02/10/2009), a INDISPONIBILIDADE originária do Processo nº 0049383-42.2009.8.26.0224 (224.01.2009.049383-8), ajuizado perante a 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos, por MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO; **Av.17** (24/04/2020), a PENHORA EXEQUENDA; **Av.21** (30/07/2021), a PENHORA originária do Processo nº 0038267-58.2017.8.26.0224, ajuizado perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, por GLAUCHE FERNANDES RODRIGUES (CPF/MF 184.976.278-30). Consta dos autos, às fls. 409-410, 446-449, 598-599 e 601, a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, originária do Processo nº **0045197-24.2019.8.26.0224**, ajuizado perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, por EVANDRO GARCIA, ULYSSES PEDROSO FERREIRA, ANDRÉA RIBEIRO DOS SANTOS SILVA, EDUARDO MELLO WEISS, ELISANGELA MARTINS CARLOS MENDES TEODORO e GILMAR ROBERTO PEREIRA DEMELO; Às fls. 586, a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, originária do Processo nº **0029087-47.2019.8.26.0224**, ajuizado perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, pelo aqui exequente EVANDRO GARCIA. Consta também, às fls. 1251-1252, o requerimento de reserva de crédito, originários do Processo nº **0030338-62.2003.8.26.0224**, ajuizado perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, por ANTONIO TEIXEIRA DE SOUZA, e Processo nº **0026927-11.2003.8.26.0224**, ajuizado perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, por PAULO ROBERTO MARTINS. Consta também dos autos, às fls. 735-750, o contrato de locação entre a executada e a locatária PONTO VEÍCULOS LTDA. E às fls. 2352, a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, originária do Processo nº **0000916-41.2023.8.26.0224**, ajuizado perante a 10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, por ESPÓLIO DE NELSON APAREIDO VILA E OUTRO

Constam dos autos, às fls. 2.117-2.124, EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, opostos pela Executada contra a r. Decisão de fls. 2083-2093, pendentes de apreciação.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 111.055,19, sendo: **083.53.57.0047.00.000** (Lote 03) - R\$ 1.308,24, referentes ao exercício vigente (2025); **083.53.57.0057.00.000** (Lote 04) - R\$ 1.430,10, referentes ao exercício vigente (2025); **083.53.57.0168.00.000** (Lote 05) - R\$ 3.400,65, referentes ao exercício vigente (2025); **083.53.57.0124.00.000** (Lote 06) - R\$ 30.219,28, referentes ao exercício de 2001, em execução – Processo nº 507610/2006 e exercício vigente (2025); **083.53.57.0113.00.000** (Lote 07) - R\$ 71.990,98, referentes aos exercícios de 1996-2001, em execução – Processo nº 507609/2006, e exercício vigente (2025); **083.53.57.0067.00.000** (Lote 08) - R\$ 2.705,94, referentes ao exercício vigente (2025). conforme pesquisa junto a Prefeitura de Guarulhos/SP, em 20/10/2025.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 2.240.798,24 (fevereiro/2024 – fls. 1.532-1.574 dos autos).

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo.

Guarulhos, 20 de outubro de 2025.

LINCOLN ANTÔNIO ANDRADE DE MOURA
JUIZ DE DIREITO



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

