

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) apreçoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s). 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) apreçoado(s) 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 ARREMATÇÃO 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 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).



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 GLAUCE 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



Edital Publicado em:

01/12/2025 às 10:59 hs

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



<https://d3r4ngrkezrhn6.cloudfront.net/public/bomvalorjudicial/anexo/1764593955.pdf>