

## **8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação da executada e depositária **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.866.894/0001-35. O **Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira**, MM. Juiz de Direito da 8ª 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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **KEYLA ELLEN CAPPRA** em face de **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA - Processo nº 1015464-30.2018.8.26.0224 - Controle nº 1008/2018**, 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 Código de Processo Civil, 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). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. 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 20/04/2022 às 15:30 h** e se encerrará **dia 25/04/2022 às 15:30 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 25/04/2022 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 16/05/2022 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **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 **60% (sessenta 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** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que 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 PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **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. 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito, que ficará disponível no site do Leiloeiro

ou será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** 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: MATRÍCULA Nº 90.698 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL:** Um terreno, designado como área 1, situado no Bairro de Gopoúva, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto "A", situado no alinhamento da Rua Gopoúva, segue pelo alinhamento da referida rua, com azimute 342°41'55" e numa distância de 19,182m., vai encontrar o ponto "B", daí, deflete à esquerda e segue com azimute 237°23'46" e numa distância de 17,422m., vai encontrar o ponto "C"; daí deflete à esquerda e com azimute 146°49'23" e numa distância de 0,35m., vai encontrar o ponto "D"; daí, segue com azimute 235°01'48" e numa distância de 9,997m., vai encontrar o ponto "E"; daí segue com azimute 238°41'13" e numa distância de 46,889m., vai encontrar o ponto "J", confrontando-se os pontos B-C-D-E-J, com os imóveis de propriedade de Bento Ribeiro, Benedito Capelo, Masanobu Nishio, Marques Portela, José Ferreira Ramos, Norival Pacheco de Oliveira, Benedito Costa e parte do imóvel de Mário Miguel dos Santos, daí, segue com azimute 144°01'45" e numa distância de 22,36m., vai encontrar o ponto "I", confrontando-se os pontos J-I com "área 2" de propriedade de Francisco Antônio Munhoz e Palmira Bravo Munhoz, daí, segue com azimute 54°25'39" e numa distância 68,000m., vai encontrar o ponto "A", inicial da presente descrição, confrontando-se no trecho I-A, com o imóvel de propriedade de Obra Social Instituto Nossa Senhora das Dores, encerrando a área de 1.420,43m<sup>2</sup>. **Consta na Av.09 desta matrícula** a incorporação imobiliária. **Consta na Av.11 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1017863-66.2017.8.26.0224, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1033181-26.2016.8.26.0224, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por SERGIO MUNHOZ e Outros contra EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário FERNANDO LUIZ LARAGNOIT. **Consta na Av. 13 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, tendo sido nomeada depositária a executada. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil Processo nº 00188505120198260224, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por VALERIA DE OLIVEIRA ARAUJO contra EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA, foi penhorado a fração ideal relativa a unidade 16, 1º andar do empreendimento Felicitá, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil Processo nº 0015435-26.2020.8.26.0224, em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por LUCIANA APARECIDA DA SILVA contra EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA, foi penhorado todas as futuras unidades do empreendimento Felicitá, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 083.50.84.0114.00.000 (Conf. Av.02).** Consta no site da Prefeitura de Guarulhos/SP, débitos tributários no valor total de R\$ 241.147,55 (16/03/2022). **Consta às fls. 299/301** que imóvel esta situado á Rua Gopoúva nº 165, Vila Capitão Rabelo, possui uma edificação de um prédio tipo sobrado, (2 pavimentos) de origem e características comercial, feito de ferro e material de Dry Wall, aparentemente usado como stand de vendas, o qual se encontrava em condições ruins, não acrescentando valor para o processo de avaliação. **Valor da Avaliação: R\$ 3.500.000,00 (Três milhões e quinhentos mil reais) para julho de 2021. que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débitos desta ação no valor total de R\$ 137.032,09 (fevereiro/2022).

Guarulhos, 16 de março de 2022.

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

---

**Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira**  
**Juiz de Direito**