

3ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Comarca de Guarulhos/SP.

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação do executado **Construtora Costa Norte Ltda. - ME**, inscrita no CNPJ nº 59.649.855/0001-90; bem como a **Prefeitura Municipal de Guarulhos e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0007237-29.2022.8.26.0224.

O Dr. Fábio Alves da Motta, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Comarca de Guarulhos/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – rescisão/resolução, ajuizado por **BENEDITO EZEQUIEL CAMPOS**, inscrito no CPF sob nº 020.975.308-00, em face de **CONSTRUTORA COSTA NORTE LTDA.**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 20.07.2026 às 15h30 e encerrará dia 23.07.2026 às 15h30, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 23.07.2026 as 15h31 e encerrará no dia 12.08.2026 às 15h30, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

TERMO DE PENHORA: Deferida a penhora do apartamento 32, do bloco 01, do empreendimento Residencial Phenix III, melhor descrito na ficha complementar da matrícula nº 57.625, do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP, tendo sido nomeado como depositário do bem penhorado o executado, advertido de que não poderá dispor do referido bem sem prévia autorização judicial, sob as penas da lei. (fls. 744)

IMÓVEL: Apartamento 32, que no projeto aprovado é localizado no 2º andar ou 3º pavimento, do bloco 01, integrante do empreendimento “Residencial Phenix III”, situado na Rua Maria Zintl, 426, Cocaia, Guarulhos/SP, com área útil de 61,653 m², a área comum de 8,2759 m², a área total de 69,9289 m², a fração ideal correspondente a 49,0898 m² de terreno e 0,694444% nas demais coisas comuns do edifício, vinculado o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, sem local determinado e sujeito à utilização por manobrista. O referido empreendimento denominado “Residencial Phenix III” encontra-se no imóvel de propriedade da Executada registrado sob a matrícula de nº 57.625 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 084.13.89.1690.01.010, objeto ficha complementar 10 da matrícula nº 57.625 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 230.000,00 (julho/2025). Valor da Avaliação atualizado até maio de 2026: R\$ 236.466,83, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

MANDADO DE AVALIAÇÃO: Consta as fls. 759, mandado cumprido por oficial de justiça, em 01 de julho de 2025, informando que o imóvel encontra-se ocupado por inquilino.

ÔNUS: Consta conforme Av. 4, indisponibilidade dos bens de Construtora Costa Norte Ltda. – ME, expedido nos autos do processo nº 0026141-69.2000.8.26.0224 em trâmite perante a 8ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Comarca de Guarulhos/SP.

DÉBITOS DE IPTU: Nada Consta até 20.05.2026.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 80.805,03 até março de 2025. (fls. 754)

DÉBITOS: O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC).

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art.892, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, diretamente no site do leiloeiro www.grupoarremateleiloes.com.br. (Art. 895, I e II, NCPC). Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º, §2º, §7º e §8º do NCPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC). Fica a cargo do arrematante emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo.

DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA: Inexistindo proposta para arrematação com pagamento do preço à vista, será considerada, a proposta de arrematação parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não haja qualquer condicionante. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro e do arrematante, ficando o ato sujeito unicamente à apreciação e homologação pelo Juízo competente, nos termos do artigo 269 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), com a redação conferida pelo Provimento CG nº 14/2018. O arrematante será responsável pela emissão das guias

relativas às parcelas e sua juntada aos autos. O pagamento integral do valor ou da entrada, nos casos de parcelamento, deverá ser realizado em uma única parcela, no prazo improrrogável de 24 horas.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. 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.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão impositiva de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897

do NCPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

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. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa.”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 20 de maio de 2026.

Fábio Alves da Motta

Juiz De Direito