EDITAL de PRIMEIRO e SEGUNDO LEILÃO JUDICIAL DE BEM IMÓVEL - **PROCESSO Nº 0016647-19.2019.8.26.0224** em trâmite na 6ª Vara Cível - Foro de Guarulhos/SP e para intimação de Portifire Indústria e Comércio de Artefatos Metálicos Ltda. EPP.

A Dra. Bruna Monielle Pinheiro Alves, juíza de direito da 6ª Vara Cível - Foro de Guarulhos/SP, na forma da lei, atendendo ao que lhe foi requerido nos autos do Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel, que "**Rhom Empreendimentos Imobiliários Ltda"** move contra "**Portifire Indústria e Comércio de Artefatos Metálicos Ltda. EPP"**, foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito, por MEIO ELETRÔNICO, através do portal de leilões on-line: www.freitasleiloeiro.com.br, conforme dispõe os artigos 884 a 903 do Código de Processo Civil e artigo 250 e seguintes normas de serviço da Corregedoria Geral da Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O PRIMEIRO LEILÃO terá início no dia 18 de novembro de 2026, às 16:15 horas e se **encerrará no dia 24 de novembro de 2026, às 16:15 horas**, sendo considerado vencedor/arrematante, quem mais der acima do valor da avaliação, ficando desde já designado o **SEGUNDO LEILÃO**, **com início no dia 24 de novembro de 2026 às 16:16 horas**, e com término no dia **15 de dezembro 2026, às 16:15 horas**, caso não haja licitantes no PRIMEIRO LEILÃO. No **SEGUNDO LEILÃO** o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceitos lanços inferiores a 50% (Cinquenta por cento) do valor da avaliação.

Lote único: Terreno, situado na Rua Cascata nº 664, esquina com a Rua Marcondes Munhoz, Parque São Miguel - Guarulhos/SP, no terreno há um Galpão Industrial construído com uma edícula com 3 pavimentos e mezzanino com 2 pavimentos, área construída aproximada de 915m², área de terreno de 800m² (fls. 476-493), matriculado sob o nº. 87.447 no 1º registro de imóveis de Guarulhos/SP. Contribuinte nº 094.72.73.0001.00.000. Valor de avaliação do imóvel (09/2023): R$ 1.893.135,00.

Valor de avaliação do imóvel atualizada pela tabela do TJ/SP (10/2026): R$ 2.170.189,72 (Dois milhões, cento e setenta mil, cento e oitenta e nove reais e setenta e dois centavos).

Obs.: Regularizações e encargos perante os órgãos competentes da divergência da área construída apurada no local com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do comprador.

O imóvel será vendido em caráter "ad corpus" e no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas.

ÔNUS/GRAVAMES: Av.07 – Penhora – perante a 6ª Vara de Cível da Capital/SP, Proc. nº 0016647-19.2019; Av.08 – Penhora – perante a 2ª Vara de Cível da Capital/SP, Proc. nº 1003521-79.2019.8.26.0224; Av. 09 – Penhora de 50% do imóvel – perante a 3ª Vara de Cível de Mogi das Cruzes/SP, Proc. nº 10793-16.2022.8.26.0361

O imóvel apregoado em Leilão Judicial Eletrônico será adquirido sem ônus para o comprador, sejam eles de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação, conforme o art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC, ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativas à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

CADASTRAMENTO: Os interessados em participar do(s) leilão(es), deverão se cadastrar previamente no site: www.freitasleiloeiro.com.br, fornecendo todas as informações e documentos solicitados, ficando sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficial para posterior confirmação, emissão de "*login*" e senha provisória, a qual deverá ser necessariamente alterada pelo usuário.

Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema online no site do leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento do lote. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ções) por mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para o lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 3 (três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta remetida para o e-mail: leilaojudicial@freitasleiloeiro.com.br (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado. Sinal (mínimo) de 25% (vinte e cinco por cento), no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de boleto do Banco do Brasil, no site www.tjsp.jus.br, e o saldo poderá ser dividido em até 30 parcelas mensais, iguais e sucessivas, com indexador de correção monetária, vencendo-se a primeira 30 dias após o pagamento do sinal e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, cumpridas as demais exigências previstas relativamente à garantia de pagamento. Art. 895 I e II do Código de Processo Civil.

Todas as regras e condições do(s) leilão(es) constam no Portal www.freitasleiloeiro.com.br

GESTOR DO PORTAL DE LEILÕES: Sérgio Villa Nova de Freitas – Leiloeiro Oficial - Jucesp nº. 316

PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do valor total da arrematação, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de boleto do Banco do Brasil, no site www.tjsp.jus.br, em favor do juízo responsável, sob pena de desfazimento da arrematação.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar no prazo de até 24 horas a contar do encerramento do leilão, o pagamento da comissão do leiloeiro (a qual não está incluída no lanço), correspondente a **5% (cinco por cento)** do valor total da arrematação, mediante transferência bancária ou depósito na conta do Leiloeiro Oficial, Sr. Sérgio Villa Nova de Freitas, que será informada ao arrematante através de e-mail.

PENALIDADES: O arrematante não poderá desistir do lanço, tendo em vista a sua irretratabilidade. Não havendo os pagamentos da arrematação e comissão do Leiloeiro, o fato será comunicado ao Juízo, para aplicação das medidas legais cabíveis.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o leiloeiro de sua pretensão, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: leilaojudicial@freitasleiloeiro.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Cartório da 6ª Vara Cível - Foro de Guarulhos/SP ou no escritório do leiloeiro, localizado à Praça da Liberdade, nº 130 - 15º andar – São Paulo/SP, ou ainda pelo telefone (11) 3117-1000 – Ramal 108 e e-mail: leilaojudicial@freitasleiloeiro.com.br

Nos termos do Art. 889, inciso I do NCPC, ficam: o executado Portifire Indústria e Comércio de Artefatos Metálicos Ltda. EPP, os interessados: Altevir Campelo e Silva, Claudia de Oliveira Campelo, Lucas Conrado Marrano, bem como demais interessados INTIMADOS das designações supra. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. (Artigo 887 do NCPC).