

## 9ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **ARNALDO MARAJÓ DE CARVALHO JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 130.550.928-56; **bem como sua cônjuge, se casado for;** e do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DEL MAR**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.228.356/0001-75.

O Dr. **José Walter Chacon Cardoso**, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital/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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **BERNARDO CARIAS MARAJÓ e outra** em face de **ARNALDO MARAJÓ DE CARVALHO JUNIOR - Processo nº 0030450-53.2019.8.26.0100 (Principal nº 1101987-29.2018.8.26.0100) – Controle nº 977/2018**, 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 CPC, 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 visita nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. 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 23/08/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 26/08/2024 às 14:30 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 26/08/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 16/09/2024 às 14:30 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/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

**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 na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**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 será enviada por e-mail.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** 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 86.877 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 14, localizado no 1º andar do Edifício Del Mar, situado na Rua Ignácio Miguel Estéfano nº 177, no loteamento denominado Jardim São Miguel, quinhão 02, nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP, possuindo a área útil de 63,0068m<sup>2</sup>, a área comum de 31,8597m<sup>2</sup>, a área total construída de 94,8665m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e as demais partes e coisas comuns do condomínio de 5,0033%, cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva localizada no sub-solo e andar térreo do edifício. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0043280-17.2020.8.26.0100, em trâmite na 9ª Vara da Família e Sucessões de São Paulo/SP, requerida por BERNARDO CARIAS MARAJO contra ARNALDO MARAJO DE CARVALHO JUNIOR foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 3.0033.003.004 (Conf.Av.01).** Consta no site da Prefeitura do Guarujá/SP débitos de IPTU no valor total de R\$ 1.580,55, e débitos inscritos na dívida ativa no valor total de R\$ 878,49 (17/07/2024).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 271.300,00 (duzentos e setenta e um mil e trezentos reais) para novembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 85.619,71 (julho/2024).

São Paulo, 19 de julho de 2024.

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

---

**Dr. José Walter Chacon Cardoso**  
**Juiz de Direito**