

## 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Arujá/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado e depositário **MAURICIO MUNHOZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 035.683.708-40; **bem como sua mulher SUELY DONIZETTI SEABRA MUNHOZ**, inscrita no CPF/MF sob o nº 245.947.998-09; **do comprador EDUARDO ALCANTÁRA LINS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 701.739.521-27; **dos credores hipotecários FRANCISCO CARLOS OLIVEIRA DE AGUIAR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 986.393.588-34; e **sua mulher APARECIDA GAMA TORRADO DE AGUIAR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.828.298-01; e **ELIANA OLIVEIRA DE AGUIAR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 693.451.208-15; **do credor caucionário HRISTOS SAVVAS LEPTOKARYDIS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 294.105.338-72; e **do interessado CONDOMINIO ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES DO LOTEAMENTO ARUJÁ 5**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 71.734.289/0001-10

O **Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Arujá/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 **ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES DO LOTEAMENTO ARUJÁ 5** em face de **MAURICIO MUNHOZ - Processo nº 0002744-71.2016.8.26.0045 (Principal nº 0003037-80.2012.8.26.0045) – Controle nº 945/2012**, 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). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação 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 17/09/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 20/09/2024 às 15:00 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 20/09/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 11/10/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**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, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados 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 o mesmo ser analisado 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 10% 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. O pagamento 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. 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.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC 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 27.113 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL:** Um lote de terreno sob o nº 14 da Quadra 25, do loteamento denominado "Jardim Fazenda Rincão", situado no perímetro urbano do Município de Arujá, desta comarca de Santa Isabel, com as seguintes metragens e confrontações:- 31,00 m. de frente para a Avenida 15; 22,00 m. da frente aos fundos pelo lado direito on de confronta com o lote 15; 14,50 m. da frente aos fundos pelo lado esquerdo onde confronta com o lote 13 e 30,00 m. nos fundos onde confronta com o lote 12; encerrando uma área de 569,00 m2. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o plano de loteamento passou a denominar-se "Arujá 5", que passou a ter as seguintes medidas e confrontações: mede 28,36 metros de frente para a Avenida 15; da frente aos fundos no sentido de quem da Rua olha para

o imóvel, do lado direito mede 22,00 metros, confrontando com o lote 15; do lado esquerdo mede 13,81 metros, confrontando com o lote 13; e, nos fundos mede 30,00 metros, confrontando com o lote 12; encerrando uma área de 577,26m<sup>2</sup>. **Consta na Av.08 desta matrícula** que o imóvel foi dado em caução de garantia locatícia a HRISTOS SAVVAS LEPTOKARYDIS. **Consta na Av.09 desta matrícula** restrições urbanísticas. **Consta no R.10 e 11 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca a FRANCISCO CARLOS OLIVEIRA DE AGUIAR e outros. **Consta na Av.12 desta matrícula** que a Avenida 15, tem a denominação de Avenida Água Marinha. **Consta na Av.13 desta matrícula** que MAURÍCIO MUNHOZ e sua mulher SUELY DONIZETTI SEABRA MUNHOZ venderam o imóvel a EDUARDO ALCANTÁRA LINS. **Consta na Av.14 e 15 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0001334-62.2012.5.02.0521, em trâmite na Vara do Trabalho de Arujá/SP, requerida por ARIBALDO LOPES GALVÃO JUNIOR contra MAURÍCIO MUNHOZ, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado; bem como foi declarada a ineficácia dos R.10 e 13. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 1001064-39.2013.5.02.0342, em trâmite na Central de Mandados do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, São Paulo/SP, requerida por JOEL RIBEIRO DA ROCHA contra MAURÍCIO MUNHOZ e outro, foi arrestado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.17 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0010780-63.2015.5.15.0023, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Jacareí/SP, requerida por NEUSA APARECIDA DE FREITAS contra MAURÍCIO MUNHOZ, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.19 e 20 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0001180-36.2011.5.02.0341, em trâmite na Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, requerida por DIMAS ALVES RODRIGUES contra RENATO AUGUSTO DO NASCIMENTO e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado; bem como foi decretada a indisponibilidade de MAURÍCIO MUNHOZ. **Consta as fls.189 dos autos** que o imóvel localizado na Av. Água Marinha nº 315, Condomínio Arujá 5 - Arujá SP, possui 374,42m<sup>2</sup> de área construída,

**Contribuinte nº SE11091812-2.**

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.398.069,96 (dois milhões trezentos e noventa e oito mil e sessenta e nove reais e noventa e seis centavos) para novembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação as fls.220 no valor de R\$ 518.587,99 (março/2023).

Arujá, 21 de agosto de 2024.

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

---

**Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira**  
**Juiz de Direito**