

## Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Valparaíso/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **NILTON CESAR FREITAS**, inscrito no CPF/MF sob nº 077.762.988-75; **bem como sua mulher SIRLENE MOIZÉS DE FREITAS**, inscrita no CPF/MF sob nº 067.474.678-33; **dos coproprietários JOSÉ DE FREITAS**, inscrito no CPF/MF sob nº 023.769.378-09; **VERA LUCIA DE FREITAS DE CAMPOS**, inscrita no CPF/MF sob nº 041.221.688-48; **bem como seu marido SERGIO RAIMUNDO DE CAMPOS**, inscrito no CPF/MF sob nº 016.560.838-25; **LUZIA DE FREITAS CAMPOS** inscrita no CPF/MF sob nº 286.816.998-81; **bem como seu marido JOSÉ ROBERTO CAMPOS**, inscrito no CPF/MF sob nº 705.439.258-20; **MARIA DE FREITAS DE SOUZA** inscrita no CPF/MF sob nº 249.624.248-40; **bem como seu marido JESUÍNO JOSÉ DE SOUZA**, inscrito no CPF/MF sob nº 123.607.838-15; **NAZILDA DIDONATO DE FREITAS OLIVEIRA** inscrita no CPF/MF sob nº 249.674.348-35; **e da usufrutuária IDALINA DIDONATO DE FREITAS. O Dr. Fernando Baldi Marchetti**, MM. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Valparaíso/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 **NICOLA ESTERMOTE FILHO** em face de **NILTON CESAR FREITAS - Processo nº 0000623-90.2019.8.26.0651 (Principal - 1001575-86.2018.8.26.0651) - Controle nº 890/2018**, 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 gestor [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, 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 07/04/2021 às 11:30h** e se encerrará **dia 12/04/2021 às 11:30h**, 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 12/04/2021 às 11:31h** e se encerrará no **dia 06/05/2021 às 11:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta 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). **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, os coproprietários terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **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 à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL 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).** 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: NUA PROPRIEDADE SOBRE PARTE IDEAL DE (16,6%) DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 8.462 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VALPARAISO/SP - IMÓVEL:** Uma propriedade Rural consistente em um lote de terras com a área de 4,84 hectares, equivalente a dois (2) alqueires, denominada Chácara Santa Idalina, encravada na Fazenda Fortaleza, deste distrito, município e comarca de Valparaíso/SP, contendo uma casa de tijolos, uma tilna e um terreno atijolado e dentro do seguinte roteiro: Inicia-se no marco MP, cravado á margem direita da estrada secundária que liga a Estrada Municipal Valparaíso - Lavínia á Rodovia Marechal Rondon; seguindo com o rumo de 81º50'00" SE e distancia de 220 metros, confrontando com a área de Manoel Pereira Bom Filho até o marco 01, daí deflete á esquerda com rumo de 08º15'20" NE e distancia de 236 metros, confrontando com a área de Massaharu Tateyama até o marco 02, onde o mesmo está cravado no canto do aterro do açude, daí deflete novamente á esquerda com rumo de 86º20'00" NW a uma distancia de 220 metros até o marco 3, onde o mesmo esta cravado na mesma estrada secundária, segue margeando a mesma até o marco MP, fechando o polígono. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi reservado em usufruto vitalício em favor de IDALINA DIDONATO DE FREITAS. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 00032001720148260651, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Valparaíso/SP, requerida por NICOLA ESTERMOTE FILHO contra NILTON CESAR FREITAS, foi penhorado a parte ideal (16,6%) do imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.04 desta matrícula** a distribuição do cumprimento de sentença do presente feito. **INCRA Nº 607.150.001.767-4. Valor da Avaliação da parte ideal (16,6%): R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais) para Setembro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 35.355,36 (Julho/2019).

Valparaíso, 03 de março de 2021.

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

---

**Dr. Fernando Baldi Marchetti**  
**Juiz de Direito**