

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação de **GERALDO DE FREITAS LEMES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 805.892.868-20; **MARIA DA CONCEIÇÃO DE JESUS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 051.857.818-66; **HÉLIO LEMES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 093.201.758-45; e **sua mulher TEREZINHA DE ARAÚJO LEMES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 139.214.768-95. O **Dr. Carlos Eduardo De Moraes Domingos**, 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** ajuizada por **MARIA DA CONCEIÇÃO DE JESUS** em face de **GERALDO DE FREITAS LEMES E OUTROS - Processo nº 0003313-72.2016.8.26.0045 (Principal nº 0000054-79.2010.8.26.0045) - Controle nº 21/2010**, 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 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 03/03/2022 às 14:30h** e se encerrará **dia 08/03/2022 às 14:30h**, 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 08/03/2022 às 14:31h** e se encerrará no **dia 30/03/2022 às 14:30h** 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). **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a coproprietária/cônjuge alheia a execução terá 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 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 ficará disponível no site do Leiloeiro ou 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: DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL (descrição conf.fls.55-79):** Imóvel localizado na Estrada dos Fernandes s/s, Mirante do Arujá, na cidade de Arujá, Estado de São Paulo. Um lote de terreno sob nº INCRA: 238013.442828-6, no loteamento denominado Parque Mirante de Arujá, situado no perímetro rural deste município Comarca Arujá, medindo 30,00 metros de frente para a Av. Estrada dos Fernandes, sem número residente; mede 427 metros de frente aos fundos, pelo lado direito, mede 427 metros pelo lado esquerdo, onde confronta com uma área particular citada na Rua: José Rodrigues, s/nº; e mede 30,00 metros nos fundos confrontando com área particular citada na Rua: José Rodrigues, s/nº; encerrando assim uma área de 12.810,00 metros quadrados, e estando o mesmo no final da Av. Estrada dos Fernandes, s/nº. Consta que o terreno possui 01 (uma) casa padrão de aproximadamente 132,00m<sup>2</sup>. **Consta as fls.118-119 dos autos** que GERALDO DE FREITAS LEMES e MARIA CONCEIÇÃO DE JESUS venderam parte ideal 3.202,00m<sup>2</sup> do imóvel a HÉLIO LEMES e TEREZINHA DE ARAÚJO LEMES. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 453.750,00 (quatrocentos e cinquenta e três mil, setecentos e cinquenta reais) para dezembro de 2018, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJSP.**

Arujá, 18 de janeiro de 2022.

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

---

**Dr. Carlos Eduardo De Moraes Domingos**  
**Juiz de Direito**