

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação **do executado e depositário DALTON DE PAULA FREITAS FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 345.936.916-79; **bem como sua mulher MARIA LUCIENE BOTELHO FREITAS**, inscrita no CPF/MF sob nº 074.684.088-94. A **Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira**, MM. Juíza 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 com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **CONDOMINIO ARUJAZINHO IV** em face de **DALTON DE PAULA FREITAS FILHO - Processo nº 0000912-66.2017.8.26.0045 (0003823-13.2001.8.26.0045) - Controle nº 1503/2001**, 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 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). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. 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 20/02/2024 às 16:30 h** e se encerrará **dia 23/02/2024 às 16:30 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 23/02/2024 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 15/03/2024 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado respeitada as condições e datas descritas no Edital que será publicado. **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 IMÓVEL** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel 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 quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma 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/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 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 ser 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 Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro Oficial 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 Oficial 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: MATRÍCULA Nº 18.269 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL:** Uma área de terras constituída pelos lotes nºs. 4, 5 e 6 da Quadra 22 do Loteamento denominado "Arujzinho IV", situado no perímetro urbano do Município de Arujá, desta Co marca de Santa Isabel, assim descrita e confrontada: mede 30,00 metros de frente para a Avenida Cizalpina; mede 25,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito, onde confronta com o lote nº 3; mede 25,00 metros pelo lado esquerdo, também da frente aos fundos, onde confronta com o lote nº 7 e me de 30,00 metros nos fundos, em confrontação com os lotes nºs. 23, 24 e 25, encerrando assim uma área de 750,00 metros quadrados. **Consta na Av.01 desta matrícula** foi construída uma casa de madeira pré-fabricada com área útil de 199,44 metros quadrados, contendo sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, banheiro privativo, área de circulação interna, varanda externa, em construção elevada sobre pilotis de concreto armado, construído, digo, concreto armado, a qual recebeu o nº 540 da Avenida, Cizalpina. **Consta na Av.02 desta matrícula** para constar que a construção averbada sob nº 1, na presente matrícula, encerra uma área construída de 398,88 metros quadrados, e não de 199,44 m2. **Consta na Av.03 desta matrícula** o imóvel presente matricula foi arrolado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 1515/1998, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, requerida por ZULANDIO DE JESUS OLIVEIRA contra DALTON DE PAULA ANTONIO FREITAS FILHO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** foi registrada a REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DENOMINADO "ARUJAZINHO IV", conforme "R.7" da Matrícula 43.097, em 29/01/2014, sendo assim com a regularização do empreendimento o lote passou a ser denominado de LOTE 04 QUADRA 22. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJSP.** Débitos desta ação no valor de R\$ 1.586.389,60 (maio/2022). Consta às fls. 400/402 débitos tributários no valor total de R\$ 236.061,78 (20/12/2023). **Remição da execução:** O(a)s executado(a)s pode(m), antes de alienados os bens, pagar(em) o remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (art. 826 do CPC). No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art.902 do CPC).

Arujá, 17 de janeiro de 2024.

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

---

**Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira**  
**Juíza de Direito**