

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado e depositário **JOSÉ EUDÁSIO DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 607.477.308-49; **bem como da coproprietária MARTA REGINA BARRETO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 036.479.408-95; **e dos ocupantes do imóvel.**

**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 **INES RODRIGUES DOS SANTOS** em face de **JOSÉ EUDASIO DE OLIVEIRA - Processo nº 0005469-24.2002.8.26.0045**, 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 27/04/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 30/04/2026 às 14:00 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 30/04/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 20/05/2026 às 14:00 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 atualizada.

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

**DOS DÉBITOS** - Os débitos de IPTU/ITR 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 (Art. 895, I e II, CPC). (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. 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 7.821 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL:** Um lote de terreno sob nº 1, da quadra "J", do loteamento denominado "Vila Pilar", situado no perímetro urbano do Município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel, com a área de 326,40 m<sup>2</sup>, com frente para a Rua 11, onde mede 10,87 metros de frente, confrontando do lado esquerdo de quem do dentro do terreno olha para a rua com o lote nº 02 da mesma quadra "J", e do lado direito com a praça de retorno da Rua 11 e área verde reservada do loteamento, medindo, em ambos os lados, da frente aos fundos, 30,00 metros, e nos fundos mede 10,87 metros, onde confronta com a área verde reservada do loteamento, encerrando a área de 326,40 m<sup>2</sup>. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.09 desta**

**matrícula** que nos autos do Processo nº 045.01.2023.000006-4, movido por FRANCISCO PORTANOVA NETO e OUTRA contra JOSÉ EUDASIO DE OLIVEIRA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Consta às fls. 403 e 405 do laudo de avaliação que o imóvel está situado na Rua Francisco Muraca, s/n ("Lote 01", da "Quadra J"), Loteamento Vila Pilar, Arujá/SP; bem como que o imóvel se encontra ocupado. Ainda, consta que atualmente, o imóvel objeto da demanda (Lote 01 da Quadra "J") se encontra fisicamente unificado aos Lotes 02 e 03 da mesma quadra. Ademais, a edificação principal construída, em sua integridade, ocupa os Lotes 01, 02 e 03, de forma que somente parte da edificação principal se encontra assentada sobre o lote objeto da demanda (Lote 01).

Consta às fls. 413 e 415 do laudo de avaliação que o imóvel total (lotes 01, 02 e 03) está identificado com a numeração 270, sendo seu acesso localizado no lote 03. O terreno onde se situa o imóvel avaliando, objeto da presente demanda, possui formato retangular, com uma testada de 10,87 m e profundidade de 30,00 m em ambos os lados, perfazendo uma área total de 326,40 m<sup>2</sup>.

Consta às fls. 417 do laudo de avaliação que considerando que a avaliação judicial recai somente sobre o Lote 01, as benfeitorias diligenciadas e descritas se limitaram àquelas edificadas sobre a projeção deste lote apenas. Dito isto, sobre o terreno objeto da demanda (lote 01), encontram-se erigidas 03 (três) benfeitorias, denominadas no presente laudo de avaliação como "Edificação Principal" ("Benfeitoria 01"), "Varandas" ("Benfeitoria 02") e "Garagem" ("Benfeitoria 03").

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 525.000,00 (Quinhentos e vinte e cinco mil) para novembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 108.431,31 (junho/2018).

Arujá, 27 de março de 2026.

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

---

**Dr. Sandro Cavalcanti Rollo**  
**Juiz de Direito**