

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **CLAUDIO ALVES JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 116.074.068-29; **bem como seu cônjuge, se casado for; bem como do interessado CONDOMINIO NOVO HORIZONTE**

O Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de /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 PRORIETARIOS DOS LOTES DO LOTEAMENTO DO CONDOMINIO NOVO HORIZONTE** em face de **CLAUDIO ALVES JUNIOR - Processo nº 0001600-86.2021.8.26.0045**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado 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, 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. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 05/10/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 08/10/2026 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 08/10/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 29/10/2026 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.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal 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 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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 boleto 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, 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 33.491 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 16 (dezesesseis) da Quadra 03 (três) do Loteamento denominado "Condomínio Novo Horizonte", situado no lugar denominado Bairros do Cuiabá e São Bento, Município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel, com as seguintes divisas e confrontações: -faz frente para a Alameda Sol, onde mede 21,50 m (vinte e um metros e cinquenta centímetros); em reta- a 16,86 m. (dezesesseis metros e oitenta e seis centímetros) em curva; 52,60 m (cinquenta e dois metros e sessenta centímetros)- no lado direito, em dois segmentos, sendo um de 32,00 m (trinta- e dois metros) em reta e outro de 20,60 m (vinte metros e sessenta centímetros) em curva; da frente aos fundos, do lado da mencionada rua olha para o terreno, mede 71,00 m (setenta e um metros) do lado esquerdo e 22,50 m (vinte e dois metros e cinquenta centímetros) nos fundos, confrontando com a mesma Alameda Sol, esquerda com a viela 02 e nos fundos com o lote nº 01, também da mesma quadra, perfazendo uma superfície total de 1.514,97 m². **Consta na Av.02 desta matrícula** restrições no livre acesso e uso as dependências dos ditos loteamentos denominado Condomínio Novo Horizonte e Condomínio Novo Horizonte II, que são de uso exclusivo sobre as áreas verdes, logradouros, pelos proprietários, exceto as áreas públicas

institucionais. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00002629820115020028, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CLÁUDIO ALVES JUNIOR. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00017988820115020079, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CLÁUDIO ALVES JUNIOR. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 000010724201250020008, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CLÁUDIO ALVES JUNIOR. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000982482012502020281, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CLÁUDIO ALVES JUNIOR. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00016651720145020281, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CLÁUDIO ALVES JUNIOR.

Inscrição Municipal nº SE.21-09-05-02-9.

Consta às fls. 296 do auto de avaliação que o referido lote fica na Alameda Sol, primeiro lote à direita (lote 16 quadra 03), e que não possui construção é em declive e possui vegetação.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais) 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\$ 620,247,00 (agosto/2023).

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0001665-17.2014.5.02.0281, em trâmite na Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Ferraz de Vasconcelos/SP.

Arujá, 20 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Sandro Cavalcanti Rollo
Juiz de Direito