

1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE VÁRZEA PAULISTA/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO dos DIREITOS SOBRE O BEM IMÓVEL e de INTIMAÇÃO dos executados **RAFAEL DUTRA MAIA** (CPF nº 360.820.258-73) e **DYANE DA SILVA ZULATO** (CPF 386.970.818-23), e seus respectivos cônjuges, se casados forem; do credor condominial **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO CHACUR** (CNPJ nº 05.246.774/0001-10); do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA/SP**; e demais interessados.

A MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, Dra. Luciane De Carvalho Shimizu, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **PLANAR PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** move contra **RAFAEL DUTRA MAIA e DYANE DA SILVA ZULATO** – Processo nº **1004117-26.2022.8.26.0655**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **14/09/2026**, às **15h00**, encerrando-se no dia **17/09/2026**, às **15h00**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **08/10/2026**, às **15h00** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial atualizada. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – OS DIREITOS SOBRE O LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, sob n. 02 da quadra "J", do loteamento denominado Condomínio Chacur, situado em Várzea Paulista, comarca de Jundiaí, com a área de 300,00 ms², que mede 12,00 ms de frente para a rua Dois; 25,00 ms do lado direito confrontando com o lote 01; 25,00 ms do lado esquerdo confrontando com o lote 03 e 12,00ms nos fundos, com a viela 05. Cadastro na PM sob nº 50.076.001. Inscrição Cadastral Municipal sob nº 31.049.002. Matrícula nº 93.424 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

BENFEITORIAS: Segundo auto de avaliação às fls. 215 sobre o terreno existe uma construção inacabada.

AVALIAÇÃO – R\$ 468.000,00 (maio/2024 – fls. 215 dos autos).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA – R\$ 519.754,08 (julho/2026).

ÔNUS – Consta às fls. 191-192 e 215-216, a PENHORA EXEQUENDA sobre os direitos do imóvel decorrentes do contrato particular de venda e compra firmado entre as partes aos 26/09/2011 (fls. 41/52).

Constam nos autos recurso de Agravo de Instrumento sob o nº 2114757-65.2026.8.26.0000 pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 12.214,47, referentes a débitos de IPTU inscritos em dívida ativa e R\$ 997,81, referentes a débitos de IPTU do exercício atual de 2026, totalizando **R\$**



13.212,28, conforme pesquisa junto a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista/SP, em 14/07/2026.

DÉBITOS CONDOMINIAIS – R\$ 90.417,56 (14/07/2026), em execução nos autos do Processo nº 1003196-33.2023.8.26.0655, ajuizado perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Várzea Paulista/SP, por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO CHACUR.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 395.595,46 (abril/2026 – fls. 387-399).

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo.

Várzea Paulista, 15 de julho de 2026.

LUCIANE DE CARVALHO SHIMIZU
JUÍZA DE DIREITO



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

