

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **JOSE LUIS GRAEFF**, inscrito no CPF/MF sob o nº 384.745.060-34; **bem como sua mulher EDITE GRAEFF**, inscrita no CPF/MF sob o nº 213.577.142-20.

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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **AUTO PECAS MIYAMURA LTDA** em face de **JOSE LUIS GRAEFF - Processo nº 0000481-67.1996.8.26.0045 – Controle nº 221/1996**, 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, 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 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 12/06/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 15/06/2026 às 15:00 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 15/06/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 07/07/2026 às 15:00 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.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da copropriedária 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.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos 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 Art. 908, § 1º, do 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). 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 a mesma ser analisada pelo MM. 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, 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. Caso haja a desistência do leilão, ou acordo extrajudicial/judicial, adjudicação ou remissão, após o envio do edital, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pelo Leiloeiro. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2% (dois por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. Em ambos os casos, o pagamento destas será feito diretamente ao leiloeiro aqui nomeado.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 2.661 (antiga 20.150) DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARUJÁ/SP - IMÓVEL: Um lote de terras sob nº 1 da Quadra 1, do Loteamento denominado "Cidade Nova Arujá", situado no perímetro urbano do Município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel, assim descrito e confrontado: mede 23,00 metros de frente, em curva para a confluência da Rua das Camélias e Avenida Presidente e Dutra; B mede 22,00 metros 1 pelo lado direito, onde divide com a Rua das Camélias; mede 38,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com a Avenida Presidente Dutra; e mede 43,00 metros nos fundos, confrontação com o lote nº 2, lotes estes da mesma Quadra, encerrando assim uma área de 900,00 metros quadrados. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos

autos do Processo nº 1200/09 (0011667-22.2009.8.26.0566), em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos/SP, requerida por PICCHI E FIGUEIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS contra GRAEFF E FRAEFF COMÉRCIO, LOCAÇÃO, TRANSPORTES E ESTACIONEMTNO DE VEÍCULOS LTDA-ME foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00001466220078260045, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Arujá/SP, requerida por ORGANIZAÇÃO ARUJAENSE DE EDUCAÇÃO E CULTURA SC LTDA contra JOSÉ LUIZ GRAEFF, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002081-492021260045, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Arujá/SP, requerida por LUCIANO DE FREITAS SIMÕES FERREIRA contra GRAEFF E FRAEFF COMÉRCIO, LOCAÇÃO, TRANSPORTES E ESTACIONEMTNO DE VEÍCULOS LTDA-ME foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Cadastro Municipal SO211209148. Consta às fls. 703/713 dos autos débitos tributários no valor total de R\$ 110.459,02 atualizado para janeiro de 2026.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.060.000,00 (Um milhão e sessenta mil reais) para agosto de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débitos desta ação no valor total de R\$ 169.224,32 (novembro/2025).

Arujá, 11 de maio de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira
Juiz de Direito