**1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cajamar/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação **dos executados FRIGOCHARQUE PAULISTA LTDA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 00.325.367/0001-85; **IDALICIO PASSOS DE ARAUJO (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 089.434.349-39; e **sua mulher MARCELIZA ALVES DE ARAUJO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 089.434.348-39; e **dos interessados CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE DOS MANACÁS;** e **DDTOTAL GFI ARRANJOS DE PAGAMENTO S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.890.268/0001-60; **e ROBERT WIESELBERG,** inscrito no CPF/MF sob o nº 665.364.567-34; **e seu cônjuge MARGARITA APARECIDA BERNAL WIESELBERG, i**nscrita no CPF/MF sob o nº 499.853.539-00.

**O Dr. Renato dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cajamar/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 **MAXIMUM FOMENTO COMERCIAL LTDA** em face de **FRIGOCHARQUE PAULISTA LTDA e outros - Processo nº 0005360-34.2010.8.26.0108 – Controle nº 2824/2010,** 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 04/12/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 10/12/2026 às 16:00 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 10/12/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 01/02/2027 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta 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.

**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, § 1°, 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 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, 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 128.029 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL:** Unidade n. 21 da QUADRA C do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS MANACÁS - FASE II, Etapa 3, situado na AVENIDA CASSATELLA, n. 695, BAIRRO DE IVOTURUCAIA, cidade e comarca de Jundiaí, contendo uma área construída de 26,50 metros quadrados, área útil no terreno de 5.792,60 metros quadrados, área comum no terreno de 1.437,46 metros quadrados e uma área total da unidade 7.230,06 metros quadrados, correspondendo a fração ideal no terreno de 0,70%, fazendo frente para a RUA SEIS, medindo 68,26 metros, do lado direito mede 93,78 metros, fazendo divisa com a UA 22, do lado esquerdo mede em curva por um desenvolvimento de 19,80 metros, daí segue por uma distância de 92,55 metros, fazendo divisa com a Rua Sete, fundos de 39,47 metros, fazendo divisa com parte da UA 20. **Consta na Av.01 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 583.00.2009.120423-3, em trâmite na 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por TRENDBACK S/A BANCO DE FOMENTO contra FRIGOCHARQUE PAULISTA LTDA e outro. **Consta na Av.02 desta**

**matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0013552-40.2011.8.26.0004, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por LEGO FOMENTO MERCANTIL LTDA contra IDALICIO PASSOS DE ARUJO e outra. **Consta na Av.03 desta matrícula** a distribuição da ação supra. **Consta no R.05 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a DDCRED SERVIÇO LTDA (foi declarada fraude à execução, conf.fls.564 dos autos). **Consta no R.17 desta matrícula** que DDTOTAL GFI ARRANJOS DE PAGAMENTO S.A vendeu o imóvel à ROBERT WIESELBERG. **Consta no Av.18 desta matrícula** o empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS MANACÁS – FASE II passou a ser constituído sob o regime jurídico de condomínio de lotes, nos termos dos arts. 1.331 e 1.358-A do Código Civil. A unidade autônoma possui área de terreno de 5.796,60 m², área comum de 1.437,46 m², área total de 7.230,06 m² e fração ideal de 0,70% do terreno. Permanecem inalteradas as descrições das partes de uso comum e de propriedade e uso exclusivo.

**Contribuinte nº 99.024.0085 (Conf.Av.15).**

**Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 700.000,00 (setecentos mil reais) para abril de 2024, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Cajamar, 05 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

**Dr. Renato dos Santos**
**Juiz de Direito**