



# DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

## EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Fábio Bernardes de Oliveira Filho**, Excelentíssimo Juiz de Direito da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado Alienação Particular público pelo portal **DH LEILÕES** site [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.com.br)

**PROCESSO nº: 0002563-79.2020.8.26.0126 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**EXEQUENTE:** JOEL FERREIRA PINTO (CPF Nº 537.395.908-15) E MARLENE GIMENES FERREIRA (CPF Nº 142.888.788-10).

**EXECUTADO:** MILTON CESAR DE PAIVA (CPF nº 115.903.708-64)

**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO (CNPJ nº 45.685.872/0001-79); UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (CNPJ nº 03.566.231/0001-55).

**DATAS – A Alienação Particular** ocorrerá a partir de **24 de Março de 2026** às 14h00min e se encerrará em **17 de Setembro de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início da Alienação Particular (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

**Descrição do Bem** – O imóvel da matrícula nº 3.481, do CRI de Registro/SP, a seguir descrito:  
**IMÓVEL:** Lote nº119 (cento e dezenove), localizado na 8° (oitava) gleba Ribeirão "Canela" município de Sete Barras, comarca de Registro, com área de 25,34 ha. (vinte e cinco hectares e trinta e quatro ares), dentro das seguintes divisas e confrontações: pp. marco de concreto situado no canto divisório dos lotes nºs.120, 123A e 119, deste marco, com Azimute magnético de 282° 13' limitando ao Sul com o lote nº123A, aos 264,00m. chega ao marco divisório dos lotes nºs. 123, 119A e 119; deste marco, com azimute magnético 012º 13', limitando a Oeste com o lote nº119A, aos 960,00m, passando pelos Ribeirões: Canela e Forquilha, chega ao marco divisório dos lotes nºs.119A, 80 e 119 daí, com azimute 102° 13', limitando ao Norte com os lotes 80 e 81, aos 264,00m. chega ao marco divisório dos lotes nºs. 81, 120 e 119, situado próximo à margem esquerda do Ribeirão da Canela;



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)



# DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

com azimute 192º 13', limitando a Leste com o lote nº 120, aos 960,00m. chega ao pp. Confrontando: ao Norte com os lotes nºs. 80 e 81; ao Sul, com o lote nº 123-A; a Este, com o lote nº 120 e ao Oeste, com o lote nº 119-A. Registro anterior: Decreto nº 5.824 de 3/2/33. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 1503, o imóvel localiza-se na Estrada da Oitava Gleba, zona rural de Sete Barras, sendo em sua maior parte, de uma mata fechada de preservação, com edificação de moradia, bastante simples, de 48 m<sup>2</sup> aproximadamente, e segundo informações do vizinho, Sr. José Gilvan Nobre, foi vendida para a Fábrica Levitare, para uso de moradia de funcionários, e que conhece o executado com o nome César, que tem um sócio chamado Edson, e que estaria vendendo o sítio. **CONTRIBUINTE nº 641.090.010.499-0** (Receita Federal nº 4.477.006-5 e CCIR nº 07380128052). **MATRÍCULA – 3.481** do Cartório de Registro de Imóveis de Registro/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 1501 em dezembro de 2023 e **R\$ 211.309,51 (duzentos e onze mil, trezentos e nove reais e cinquenta e um centavos)** atualizado até Janeiro de 2026.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 26.460,88** (vinte e seis mil, quatrocentos e sessenta reais e oitenta e oito centavos), em janeiro de 2024.

**ÔNUS** – Consta na referida matrícula **Av.4**, consta que o Imóvel desta matrícula se encontra cadastrado no Incra sob nº 641.090.010.499-0 e na Receita Federal sob nº 4.477.006-5; contendo ainda os tópicos do CCIR nº 07380128052. **Observação: II)** Não foi possível a consulta a débitos fiscais, motivo pelo qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestar tal informação nos autos. Existem Recursos pendentes de julgamento sobre o(s) imóvel(is) a ser(em) leiloado(s): 0147906-65.2024.1.00.000, em tramitação no E. STF.

**DO CONCURSO DE CREDORES** - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

**DA PREFERÊNCIA/MEAÇÃO** – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer na ALIENAÇÃO PARTICULAR, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)



**DAS INTIMAÇÕES** - 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 ALIENAÇÃO PARTICULAR nos termos do art. 889, I, do CPC.

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

**RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO** - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) tanto em relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

**DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**CONDIÇÕES DE VENDA** - A ALIENAÇÃO PARTICULAR eletrônica será conduzida pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.com.br).



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)



# DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término da ALIENAÇÃO PARTICULAR. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance e ou propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO**: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início da alienação, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização da alienação; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 04 (quatro) meses, corrigido pelo índice IPCA-15 (Lei 14905/2024); c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo ; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

e) no caso da resolução da arrematação em razão do § 5º do Art. 895 do CPC a comissão não será devolvida.

III – **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS ALIENAÇÃO PARTICULAR**: Caso o bem não seja vendido durante a alienação, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site) que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa, pelo prazo máximo de 30 dias úteis.

IV – **PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC)**: Se o exequente arrematar os bens for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO** - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para: [juridico@dhleilos.com.br](mailto:juridico@dhleilos.com.br), salvo disposição diversa do juiz.



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



[juridico@dhleilos.com.br](mailto:juridico@dhleilos.com.br)



# DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÓES DE IMÓVEIS —

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 (art. 267, § 4º, das NSCGJ e art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ nº 236/2016), a qual será paga pelo executado.

Na hipótese de acordo ou remição após a ciencia do edital nos autos e publicação do edital na rede mundial de computadores (site do leiloeiro designado pelo juízo da execução), o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual de 1,5% sobre o valor da avaliação, a qual será suportada pelo executado.

**DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, bem como sem prejuízo da possibilidade do juízo emitir certidão de crédito em favor do leiloeiro.

**DÚVIDAS E ESCOLARECIMENTOS** - pelo endereço eletrônico: [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

Todas as regras e condições da ALIENAÇÃO PARTICULAR estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

Caraguatatuba, 30 de Janeiro de 2026.

**Dr. Fábio Bernardes de Oliveira Filho**  
**Juiz de Direito**



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)