



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.

O(A) Doutor(a) **Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo**, M.M. Juiz (a) de Direito da **01ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP. FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) DENIS DUCKWORTH e LUIZA SANTELI MESTIERE DUCKWORTH**, no regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através do leiloeiro **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob as matrículas nº **692** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.maisleilao.com.br, devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Processo n.º: 0006998-19.2008.8.26.0223 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Exequente: SOCIEDADE FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL

Executado: ESPOLIO DE DENIS DUCKWORTH e LUIZA SANTELI MESTIERE DUCKWORTH (INVENTARIANTE)

Interessados: MUNICÍPIO DE BARUERI e UNIÃO FEDERAL

Débitos da presente ação no importe de R\$ 415.090,19 (quatrocentos e quinze mil e noventa reais e dezenove centavos) até 05/2025.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): Matrícula 38.880 - CRI Barueri/SP: O domínio útil por aforamento da união de um terreno urbano, sem benfeitorias, designado lote nº 23, da quadra 48, do loteamento denominado Fazenda Tamboré Residencial, localizado em parte do quinhão 05 do Sítio ou Fazenda Tamboré, no Distrito de Aldeia, município e comarca de Barueri, Estado de São Paulo, que assim se descreve: inicia sua descrição num ponto situado no alinhamento dos imóveis da Avenida Andradina, distante aproximadamente 862,00 metros do cruzamento do prolongamento do alinhamento dos imóveis da quadra 46 (Avenida Jacaré) com o prolongamento do alinhamento dos imóveis da quadra 48 (Avenida Andradina), medidos pelo alinhamento dos imóveis da Avenida Andradina; deste ponto segue em reta numa distância de 30,00 metros pelo alinhamento dos imóveis da Avenida Andradina; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 70,00 metros confrontando com o lote nº 24 da mesma quadra; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 30,00 metros confrontando com a faixa da Eletropaulo; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 70,00 metros confrontando com o lote nº 22 da mesma quadra, até o ponto onde teve início esta descrição, encerrando uma área de dois mil e cem metros quadrados (2.100,00m²)

Informações do Laudo de Avaliação: Consiste no lote nº 23, da quadra 48, do loteamento denominado Fazenda Tamboré Residencial, localizado em parte do quinhão 05 do Sítio ou Fazenda Tamboré no Distrito de Aldeia, Município e Comarca de Barueri/SP, com alinhamento de sua frente à Avenida Andradina, as medidas e confrontações conforme fls. 05 - Av. 03/38880, acostadas nos autos, encerrando a área total de 1.218,82m².

Obs.1: Segundo a Prefeitura Municipal de Barueri, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 51.642,40 até 08/07/2025.

Obs.2: Conforme Av. 03/38.880, o objeto da matrícula passou a ter a seguinte descrição: Inicia-se num ponto situado no alinhamento dos imóveis da Avenida Andradina, distante 965,69 metros do ponto de intersecção do alinhamento oeste da Avenida Botucatu com alinhamento sul da Avenida Ourinhos medidos pelo alinhamento dos imóveis das Avenidas Ourinhos e Andradina; desse ponto segue confrontando com o lote 22 da mesma quadra nunca distância de 42,06



metros; daí deflete à direita e segue confrontando com o sistema de lazer numa distância de 28,95 metros; daí deflete à direita e segue confrontando com o lote 24 da mesma quadra numa distância de 41,50 metros; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento dos imóveis da Avenida Andradina numa distância de 29,01 de uma área de 1.218,82m².

Obs.3: Verifica-se a existência de outra ação de cobrança de despesas condominiais, Processo: 0022221-21.2010.8.26.0068 em trâmite na 1ª Vara Cível de Barueri / SP.

Obs.4: Há ação diversa para cobrança de outros períodos da cota condominial tramitando na 1ª Vara Cível de Barueri / SP sob o número do Processo: 0022221-21.2010.8.26.0068, o valor dos débitos perfaz o montante de R\$ 1.638.344,76 até 05/2025.

Matrícula sob nº 38.880 do CRI de Barueri/SP

Contribuinte nº 24454.62.69.0863.00.000.1

Local do Bem: Avenida Andradina, nº 1.264, Lote nº 23, Quadra nº 48, Fazenda Tamboré Residencial, Tamboré, Barueri / SP CEP: 06458-070

Valor da Avaliação: R\$ 1.401.577,79 (um milhão e quatrocentos e um mil e quinhentos e setenta e sete reais e setenta e nove centavos) em 07/2025, que será atualizada até a data da alienação conforme Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DO IMÓVEL: O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreendido estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, www.maisleilao.com.br.

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro contato@maisleilao.com.br ou por telefone (11) 2626-5561, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos a Independente visitação deverá solicitar em juízo.

DAS DATAS: O Leilão será realizado na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor www.maisleilao.com.br. O **1º Leilão** terá início no dia **15/09/2025 às 14:00 hrs.** e se encerrará no dia **18/09/2025 às 14:00 hrs.** Em não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação na data indicada para o 01º Certame, este seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **18/09/2025 às 14:00 hrs.**, e se encerrará em **01/10/2025 às 14:00 hrs.**

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL: No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

DO GESTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 692, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital.**

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.maisleilao.com.br, após o devido cadastro do interessado.

DOS ÔNUS: Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. De acordo com o Art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Também correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação nos leilões. Eventuais débitos remanescentes decorrentes das taxas de manutenção condominiais do imóvel ficarão a cargo do arrematante, caso o valor depositado da arrematação não seja suficiente para a devida quitação.

DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DA REMIÇÃO/ACORDO: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos a vista do preço do bem arrematado e da **comissão de 5% sobre o preço a título de comissão** a **MAIS LEILÃO**, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da arrematação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasileiro o **saldo remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente pela tabela do TJ**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.maisleilao.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo, 08 de julho de 2025.

DR(A). Ricardo Fernandes Pimenta Justo
Juiz (a) de Direito