



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

O(A) Doutor(a) **Luísa Tostes Escocard de Oliveira**, M.M. Juiz (a) de Direito da **02ª Vara Cível do Foro de Aparecida/SP**.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) JOSÉ LUIZ RODRIGUES, MARYLAINE ALVES NUNES TAVARES E VICENTE DE PAULO MACEDO RODRIGUES ME – POUSADA ZÉ LOUQUINHO**, no regulamentado pela 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](http://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: 0000545-25.2019.8.26.0028 - Cumprimento de Sentença**

**Exequente: Ministério Público do Estado de São Paulo**

**Executado: José Luiz Rodrigues, Marylaine Alves Nunes Tavares e Vicente de Paulo Macedo Rodrigues Me – Pousada Zé Louquinho**

**Interessados: Oficial do Cartório Registro de Imóveis de Aparecida**

**Débitos da presente ação no importe de R\$ 130.816,02 (cento e trinta mil, oitocentos e dezesseis reais e dois centavos) até 11/2025.**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS):** Um veículo marca e modelo VW/Gol 1.6 Power 2009/2010, preto, flex, chassi 9WBAB05U3AT012319, Renavam 00144971593, placa EAX 3933, em bom estado de funcionamento, estando com algumas escoriações na lataria.

Obs: Conforme consulta realizada junto ao Detran em 20/01/2026, constam débitos de IPVA e licenciamento no montante de R\$ 938,84 do exercício de 2026.

**Local do Bem:** Rua Prof. José Borges Ribeiro, nº 167, Centro, Aparecida/SP CEP: 12570-000

**Valor da Avaliação: R\$ 11.000,00 em 09/2025.**

**Não 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 apreçoado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br).

**DAS DATAS:** O Leilão será realizado na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br). O **1º Leilão** terá início no dia **23/03/2026 às 14:00 hrs.** e se encerrará no dia **25/03/2026 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 **25/03/2026 às 14:00 hrs.**, e se encerrará em **13/04/2026 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](http://www.maisleilao.com.br), após o devido cadastro do interessado.

**DOS ÔNUS E DÉBITOS:** Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto os débitos fiscais e tributários, que seguirão as disposições do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional (CTN) e do artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil (CPC). Assim, os débitos fiscais e de natureza propter rem (tais como impostos, taxas e cotas condominiais) serão sub-rogados sobre o valor da arrematação, respeitada a ordem de preferência legal, cabendo ao M.M. Juízo deliberar sobre a destinação dos valores arrecadados.

Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, não sendo devido qualquer valor pelo arrematante ao credor hipotecário.

O arrematante responderá pelas despesas e custos relativos à desocupação, desmontagem e quaisquer outras providências necessárias à aquisição e posse do bem, conforme o art. 24 do Provimento CSM nº 1625/2009 do TJSP, além de diligenciar pela verificação de eventuais ônus incidentes antes da participação no leilão.

Eventuais débitos remanescentes decorrentes de taxas de manutenção condominial ficarão a cargo do arrematante, caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral. O arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da imissão na posse.

**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.

**QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:** Tratando-se de bem indivisível, este será leilado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*.

**DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Havendo mais de um pretendente, será realizada licitação entre eles, resguardando-se o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, ao companheiro, ao descendente ou ao ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou o cônjuge não executado também detém preferência para arrematar o bem, em igualdade de condições (CPC, art. 843, § 1º). Caso o interessado pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deverá realizar cadastro na plataforma, solicitar habilitação no leilão correspondente e



comunicar expressamente à leiloeira sua intenção. A manifestação de interesse deverá ser formalizada mediante o envio de e-mail para: [contato@maisleilao.com.br](mailto:contato@maisleilao.com.br) com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão, acompanhado da documentação que comprove a condição.

**DESOCUPAÇÃO:** A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

**DO INADIMPLEMENTO E FRAUDE:** O LANCE É IRRETRATÁVEL, não sendo permitida desistência. Quem tentar impedir, atrapalhar ou fraudar a arrematação judicial, ou afastar concorrentes por violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, bem como à responsabilização civil, incluindo a reparação de danos conforme os artigos 186 e 927 do Código Civil.

**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 realizar, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento do leilão, o pagamento integral do valor do bem arrematado, mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Deverá, ainda, efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro, **correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, diretamente na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. A guia para quitação do valor da arrematação será emitida e enviada por e-mail pela equipe do Leiloeiro. 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 Brasil e 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.

**DA PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser



julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br).** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo, 20 de janeiro de 2026.

---

**DR(A). Luísa Tostes Escocard de Oliveira**  
Juiz (a) de Direito