



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

O(A) Doutor(a) **Juliana Salzani**, M.M. Juiz (a) de Direito da **2ª Vara da Comarca Guaratinguetá/SP**. **FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) Maria Teresa Bernardes**, 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: 0001786-69.2021.8.26.0220 - Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial

Exequente: FRANCISCO CARLOS DE MATTOS

Executado: MARIA TERESA BERNARDES

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): Uma casa e respectivo terreno, situados em Guaratinguetá, na Rua Milton Villarino da Silva, nº 136, com área construída de 26,71m², no terreno constituído pelo lote 16 da quadra 46 do Conjunto Habitacional Guaratinguetá B, denominado Parque Residencial Santa Clara, com a seguinte descrição: medindo 9,20m de frente para a Rua Milton Villarino da Silva (antiga Rua 50), pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 21,50m e confronta com o lote 15, pelo lado esquerdo mede 21,50m e confronta com o lote 17, e nos fundos mede 9,20m e confronta com o lote 27, todos da mesma quadra 46, encerrando a área de 197,80m².

Informações do Laudo de Avaliação: No local foram construídas duas benfeitorias com acessos independentes e feitos diretamente através do logradouro público. Uma benfeitoria é constituída por uma edícula e a outra por uma casa propriamente dita. O perito não teve acesso à edícula, eis que a mesma estava fechada mas, segundo as informações locais, trata-se de construção rústica, em alvenaria de blocos, coberta com telhas cerâmicas, esquadrias de ferro e área construída de 26,71 m² (devido à rusticidade da mesma, nos cálculos avaliatórios, será adotado o critério da área equivalente, que neste caso será de 50%: 13,35 m²). A construção principal é constituída por uma casa de padrão econômico, com dois pavimentos, térreo e superior; o acesso ao pavimento superior é feito através de escada externa e descoberta. As paredes são em alvenaria de blocos cerâmicos, cobertura mista, parte em telhas de fibrocimento (amianto) e parte em telhas cerâmicas. A divisão arquitetônica é precária; o acesso é através de uma pequena área frontal, após tem a sala de estar, um banheiro social, copa, cozinha e dois quartos conjugados, tendo um desses quartos um pequeno banheiro; na parte superior há um quarto, um banheiro e uma pequena área frontal. O forro é em pvc, o piso é cerâmico, esquadrias em madeira e ferro, revestimento das paredes em argamassa, tendo barras azulejadas na cozinha e banheiro, neste caso até o teto. A construção principal perfaz a área total de 92,78 m². Para fins de avaliação a área construída será 106,13 m².

Obs.1: De acordo com o site da Prefeitura de Guaratinguetá, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 285,48, referentes ao exercício de 2024, relativos ao imóvel em questão, pesquisa realizada em 12/06/2025.

Matrícula sob nº 40.003 do CRI de Guaratinguetá/SP



Contribuinte nº 07.197.027.00

Local do Bem: Rua Milton Villarino da Silva, 136, Parque Residencial Santa Clara, Guaratinguetá/SP CEP 12509-580

Valor da Avaliação: R\$ 238.274,66 (duzentos e trinta e oito mil e duzentos e setenta e quatro reais e sessenta e seis centavos) em 06/2025, que será atualizada até a data da alienação conforme Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.

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 apreçado 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 **12/08/2025 às 14:00 hrs.** e se encerrará no dia **15/08/2025 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 **15/08/2025 às 14:00 hrs.**, e se encerrará em **03/09/2025 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 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.

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, 13 de junho de 2025.

DR(A). Juliana Salzani
Juiz (a) de Direito