

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Daniel Rocha Maia, da 1ª Vara Cível do Foro de Miguelópolis-SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 0000457-48.2020.8.26.0352 – Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel

Débitos da ação: R\$11.247,11 (valor histórico do débito exequendo)

Exequente(s):	Silvana Bahlisse Tannous Jorge
Executado(s):	Edna Maria Vertello Silva e Manuel Barreto Silva (cônjuge)
Interessado(s):	Carmem Lúcia de Carvalho Vertello e Fábio Vertello Silva (terceiros interessados/ocupantes)

DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em **03/11/2026 às 15:00**, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em **06/11/2026 às 15:00**. A segunda praça terá início em **06/11/2026 às 15:01**, pelo valor mínimo correspondente a 60% do valor de avaliação atualizada, encerrando-se em **26/11/2026 às 15:00**.

LOTES

1 - Propriedade: Direitos que a executada Edna Maria Vertello Silva possui sobre o imóvel localizado na Avenida Yoshi Nomiya, nº 545, Miguelópolis - SP, CEP: 14530-000

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): Direitos de UMA PEQUENA CASA DE MORADA, situada à AVENIDA YOSHI NOMIYA-MA, desta cidade e comarca, na Vila Nossa Senhora das Graças, do lar par da numeração da cidade e distante dez (10) metros da esquina da Av. Godofredo Ferreira dos Santos; construída de tijolos e telhas, com três (3) cômodos, e o respectivo terreno, medindo dez (10) metros de frente e fundos por vinte (20) metros de cada um dos lados, confrontando pela frente com a via pública citada, no fundo com Joaquim Fernandes, do lado direito de quem da via pública olha o terreno confronta com Grimaldo da Silva Mendaça e Jodaiu. Fernandes e do lado esquerdo com Moacyr Alexandre da Silva.

ATUALIZAÇÕES POSTERIORES: O Oficial de Registro de Imóveis recusou o registro da penhora sob o fundamento de que o imóvel ainda consta registrado em nome de terceiros (José Carlos de Souza e Vilma Meireles de Souza), em respeito ao princípio da continuidade registral (fls. 152-153 dos autos).

Matrícula nº 448 do Oficial de Registro de Imóveis de Miguelópolis/SP

Contribuinte nº 1.024.002.0.00/77, junto à Prefeitura Municipal de Miguelópolis-SP]

Avaliado em R\$ 270.000,00 em 26/11/2024, homologada por decisão de 07/04/2025.

Avaliação atualizada: R\$ 294.607,37 para ago/2026, calculada pela Tabela Prática do TJSP, na data do leilão.

Ônus: Não foram identificados ônus reais vigentes na matrícula. Consta penhora no rosto dos autos em favor de Maria Ferreira Reis (processo nº 0000536-90.2021.8.26.0352, Juizado Especial Cível de Miguelópolis), no valor de R\$42.240,41, a ser observada na ordem de preferência quando da distribuição de eventual saldo remanescente da alienação.

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizada em 2ª Praça. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co-proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843, do CPC.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

- **À vista:** no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.
- **Parcelado:** Será admitido parcelamento mediante entrada de 25% e o restante em até 30 parcelas corrigidas pelo índice deste E. Tribunal.
O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.
O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.
- **Com créditos:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial.

A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remição.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

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

DÉBITOS: A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega),

inclusive dívidas *propter rem*. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.valeroleiloes.com.br, bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Miguelópolis-SP, 06/09/2026

Dr. Daniel Rocha Maia

M.M. **Juiz de Direito** da 1ª Vara Cível do Foro de Miguelópolis-SP.