

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 2ª VARA – FORO DA COMARCA DE BARRA BONITA
ID ME260732**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação dos executados: **PRISCILA FERNANDES, PAULO EDUARDO TOZATTO e ESPÓLIO DE ALVARO TOZATTO**, coproprietários: **MILTON TOZATTO, CARLOS ROBERTO TOZATTO, SILVANA APARECIDA TOZATTO, CELSO ÁLVARO TOZATTO, ESPÓLIO DE GENI FERREIRA TOZATTO**, terceiro interessado: **ESPÓLIO DE JORGE LUIZ DOS SANTOS, CELSO HENRIQUE DE MELO e MARCELO DE MELO** e demais interessados; em razão do **Cumprimento de Sentença, Processo nº 0001510-58.2020.8.26.0063**, em trâmite perante a **2ª Vara – Foro da Comarca de Barra Bonita**, ajuizada por **LUIZ MANOEL FEDATO DE FREITAS**.

A MMa. Juíza de Direito, Dra. Anna Sylvia Rodrigues e Silva, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Maria Elizabeth Seoanes**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 682. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** Direitos Hereditários sobre a casa nº 99 da Rua Júlio Turi e seu respectivo terreno correspondente ao lote nº 59 da quadra "K" do Loteamento "Núcleo Habitacional de Barra Bonita", situados na cidade de Barra Bonita, cadastrados como Setor 3, Quadra 204, Lote 59, na Prefeitura Municipal, com a área superficial de 256,00 metros quadrados, confrontando de quem da via pública olha para o imóvel, pela frente com a mencionada via pública, onde mede 17,5 metros mais 3,5 metros em concordância; do lado direito com a Rua Ivan Fleury Meirelles, por onde mede 9,50 metros; do lado esquerdo com o lote 60 (sessenta), por onde mede 17,65 metros; nos fundos com o lote 58, por onde mede 17,65 metros. Os lados de 17,65 metros do lote acima descrito, compostos por dois segmentos, sendo um de 12,00 metros e outro de 5,65 metros.

Localização: Rua Júlio Turi, nº 99, Vila Habitacional, Barra Bonita/SP – CEP 17340-424.

Benfeitorias: O imóvel em questão não pôde ser visitado internamente, observando sua área externa, foi constatada uma construção de alvenaria em bom estado de conservação.

Observação 1: Considerando tratar-se de direitos sobre bem indivisível, a penhora deverá recair sobre a totalidade do bem, e, nos termos do art. 843 do CPC, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação.

Observação 2: Caberá ao arrematante, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, promover a regularização do bem imóvel junto aos órgãos competentes, especialmente no que se refere à averbação do formal de partilha na respectiva matrícula, tendo em vista que tal registro não se encontra atualmente averbado.

Matrícula Imobiliária nº			2.711 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barra Bonita/SP	
Inscrição Cadastral nº			01.01.191.0032.001	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
AV.07	24/02/2015	Caução Locatícia		JORGE LUIZ DOS SANTOS
AV.08	19/01/2022	Penhora exequenda	0001510-58.2020.8.26.0063	LUIZ MANOEL FEDATO DE FREITAS

Valor de avaliação: R\$ 145.000,00 (janeiro/2024) – Laudo de Avaliação às fls. 200/202

Valor de avaliação atualizado: R\$ 163.984,36 (julho/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Lance mínimo em 2º Leilão: R\$ 154.145,30 (julho/2026).

Débito tributário: R\$ 1.018,62 (maio/2024). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo: R\$ 41.859,28 (julho/2026) – Fls. 411.

DATAS DAS PRAÇAS: 1ª Praça terá início em 31 de agosto de 2026, às 11:00, e se encerrará em 03 de setembro de 2026, às 11:00. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 03 de setembro de 2026, às 11:01, e se encerrará em 23 de setembro de 2026, às 11:00. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, **aquele que oferecer lance igual ou superior a 70% do valor da avaliação atualizada relativo aos Direitos Hereditários pertencentes ao executado**. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015,

o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

Na hipótese de arrematação parcelada de bens móveis ou imóveis, a **expedição da Carta de Arrematação** dependerá de determinação do Juízo competente. Ainda que o saldo devedor esteja garantido por hipoteca sobre o próprio bem, o magistrado poderá, conforme as peculiaridades do caso e as exigências do processo, **condicionar a expedição da Carta de Arrematação à quitação integral do saldo remanescente**, observando-se a legislação processual aplicável e a decisão judicial proferida nos autos.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remissão. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido,

devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda por meio de Alienação Particular, conforme autorizado pelo Provimento CSM nº 1496/2008. Estabelece-se o prazo total de até 90 (noventa) dias para conclusão dessa modalidade de venda, divididos em ciclos sucessivos de 15 (quinze) dias corridos, ao longo dos quais poderão ser recebidas propostas de aquisição à vista ou parcelada. Cada proposta será submetida, imediatamente, à apreciação do MM. Juízo, independentemente da conclusão do ciclo em curso. Expirado o prazo total sem a efetivação da venda, a autorização para alienação particular será considerada encerrada.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Barra Bonita, 22 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. ANNA SYLVIA RODRIGUES E SILVA
JUIZA DE DIREITO