**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – VARA ÚNICA – FORO DA COMARCA DE FARTURA**
**ID C261124**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1º e 2º leilão)** do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação do executado: **FRANCISCO MOREIRA DE MELLO**; em razão da **Carta Precatória Cível, Processo nº 1001326-28.2025.8.26.0187,** em trâmite perante a **Vara Única – Foro da Comarca de Fartura,** ajuizada por **PATRÍCIA ROSA DE SOUZA OLIVEIRA.**

**INTERESSADOS:** Coproprietária **KEIKO MIYAGI DE MELLO**; Credor Tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAGUAÍ**; e demais interessados.

A MMa. Juíza de Direito, Dra. Roberta de Oliveira Ferreira Lima, 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, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. 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:** Um terreno urbano, na cidade de Taguaí, desta comarca de Fartura, com a área de 300,00 $m^2$., confrontando, pela frente, onde mede 10,00 (dez) metros, com a rua Celeste Mazetto; lados para os fundos, com igual medida, confina com o vendedor, nos lados mede 30,00 (trinta) metros, confrontando, à direita de quem olha o terreno com o vendedor, e à esquerda com José Aparecido de Camargo, situando-se a 20,00 metros do cruzamento com a rua Santa Rita.

   **Localização:** Rua Celeste Mazetto, nº 276, Centro, Taguaí/SP – CEP 18890-000.

   **Benfeitorias:** Trata-se de imóvel residencial térreo, composto por 04 dormitórios, sendo 01 suíte, banheiro social, sala de TV, sala de jantar, cozinha, lavanderia, despensa, área gourmet, edícula aos fundos, vaga de garagem para 01 veículo e corredor lateral. A edificação é executada em alvenaria, com cobertura convencional e forro de madeira, não possuindo laje aparente nos ambientes vistoriados. O imóvel apresenta padrão construtivo compatível com edificação residencial de padrão médio, com distribuição funcional dos ambientes e aproveitamento adequado do terreno. Quanto ao estado de conservação, o imóvel apresenta condição geral boa, porém com necessidade de manutenção compatível com sua idade aparente. Foram observadas necessidades de repintura geral, tratamento de pontos de umidade e substituição ou reparo de algumas portas, além de serviços de conservação e manutenção preventiva.

   **Observação 1:** Para fins de avaliação, foi adotada a área de terreno de 330,00 $m^2$, por

representar a área efetiva apurada do imóvel avaliando, compatível com a ficha cadastral municipal e com a verificação técnica realizada. Registra-se, contudo, que os autos/matrícula mencionam área de 300,00 $m^2$, razão pela qual a divergência documental é expressamente consignada no laudo, sem prejuízo de eventual análise ou regularização registral própria, caso o Juízo entenda necessária. A área edificada considerada na avaliação corresponde a 237,27 $m^2$, conforme ficha cadastral municipal e elementos verificados durante a vistoria técnica.

**Observação 2:** Conforme constatou o perito no ato da avaliação, o imóvel está alugado a terceiros alheios aos autos.

**Observação 3:** Embora a penhora tenha recaído sobre a parte ideal de 50% do imóvel, por se tratar de bem indivisível, o referido será levado a leilão em sua integralidade, com fulcro no art. 843, do CPC, preservando-se integralmente a parte ideal da coproprietária alheia aos autos.

**Visitação:** Por autorização do MM. Juízo da causa, a leiloeira nomeada nos autos poderá administrar a visita de potenciais interessados no imóvel; cabendo aos referidos entrarem em contato antecipadamente com a empresa gestora Globo Leilões para fins de verificação da aplicabilidade e efetivação do ato.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrícula Imobiliária nº** | | | 1.865 do Cartório de Registro de Imóveis de Fartura | |
| **Inscrição Cadastral nº** | | | 00273 / 001028021601 | |
| **Ônus** | | | | |
| **Averbação/Registro** | **Data** | **Ato** | **Processo** | **Credor** |
| Av.04 | 12/11/2019 | Penhora Exequenda | 0001993-96.2002.8.26.0620 | PATRÍCIA ROSA DE SOUZA OLIVEIRA |
| Av.05 | 03/12/2025 | Indisponibilidade Exequenda | 0001993-96.2002.8.26.0620 | PATRÍCIA ROSA DE SOUZA OLIVEIRA |

**Valor de avaliação:** R$ 531.372,66 (maio/2026) – Laudo de Avaliação às fls. 46/62.
**Valor de avaliação atualizado:** R$ 540.501,84 (novembro/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$ 432.401,48 (Cujos 60% foram calculados exclusivamente sobre a parte ideal do executado).

**Débito tributário:** R$ 759.96 (novembro/2026). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

**Débito exequendo:** R$ 428.068,86 (setembro/2025).

**DATAS DOS LEILÕES: 1º Leilão terá início em 01 de fevereiro de 2027, às 11:00, e se encerrará em 04 de fevereiro de 2027, às 11:00.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o **2º Leilão seguir-se-á, iniciando-se em 04 de fevereiro de 2027, às 11:01, e se encerrará em 24 de fevereiro de 2027, 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 1º Leilão, e, no 2º Leilão, aquele que oferecer lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado, calculado exclusivamente sobre a parte ideal do executado. Caso não haja lance para pagamento à vista nos leilões realizados, 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 conterá, 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 remição. 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).

**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 na 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.

Fartura, 18 de novembro de 2026.

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

**DRA. ROBERTA DE OLIVEIRA FERREIRA LIMA**
**JUÍZA DE DIREITO**