

## 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Francisco Morato/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação de **E. S.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 880.267.XXX-XX; e **M. E. S.**, inscrita no CPF/MF sob o nº 249.203.XXX-XX; **bem como dos coproprietários J. T. DE S.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 859.926.XXX-XX; e **sua mulher M. DAS M. DE S.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 060.762.XXX-XX.

**O Dr. Adler Batista Oliveira Nobre**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Francisco Morato/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **M. E. S.** em face de **E. S. - Processo nº 0002866-40.2021.8.26.0197 (Principal nº 1001468-75.2020.8.26.0197)**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 11/05/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 14/05/2026 às 11:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 14/05/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 03/06/2026 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **65% (sessenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

**DA PREFERÊNCIA** - O condômino terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: PARTE IDEAL 50% DA MATRÍCULA Nº 376 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCISCO MORATO/SP - IMÓVEL:** Terreno situado na Rua Dezoito, constituído pelo lote 06 da quadra 10, do loteamento "A" da Fazenda 120, com a área de 404,00 m<sup>2</sup>, medindo 16,00 m de frente para a Rua Dezoito; da frente aos fundos, do lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 24,00 m, confrontando com o lote 04; do lado esquerdo mede 28,00 m, confrontando com o lote 08; medindo 15,00 m nos fundos, onde confronta com o lote 05; todos da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito. **Consta na Av.05 desta matrícula** que a Rua Dezoito passou a denominar-se Rua Paraná. **Consta no Laudo de Avaliação** que o imóvel se encontra na Rua Paraná, nº 747, Parque Cento e Vinte, Francisco Morato/SP, com uma edificação com características de uso misto e área total construída de 163,00 m<sup>2</sup>, possui salão/garagem e dois sanitários, erigidos no mesmo nível da rua, e residência composta por dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

**Contribuinte nº 1.10.004.006.00.**

**Valor da Avaliação 50% do Imóvel: R\$ 196.500,00 (cento e noventa e seis mil e quinhentos reais) para julho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**OBSERVAÇÃO:** Consta as fls.105 dos autos o reconhecimento e a dissolução da união estável entre E. S. e M. E. S.

Francisco Morato, 08 de abril de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Adler Batista Oliveira Nobre**  
**Juiz de Direito**