

VARA ÚNICA DA COMARCA DE LOUVEIRA/SP.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO do executado **ESPÓLIO DE MÁRIO LEITE FERRAZ** (CPF/MF 038.732.708-89), na pessoa de seu inventariante **LUCIANO LEITE FERRAZ** (CPF/MF 713.457.528-49) e demais herdeiros **LUÍS LEITE FERRAZ** (CPF/MF 002.264.938-73), **CLAUDIA APARECIDA FERRAZ** (CPF/MF 307.395.288-82), **ROSANGELA APARECIDA FERRAZ** (CPF/MF 317.239.098-58), **ROSANA APARECIDA FERRAZ** (CPF/MF 315.999.148-24), **MARCIA APARECIDA FERRAZ** (CPF/MF 308.883.198-43), **MARIO APARECIDO LEITE FERRAZ** (CPF/MF 051.331.778-36), **ELAINE APARECIDA FERRAZ SILVA** (CPF/MF 325.621.808-36), **CRISTIANO PAULO DA SILA** (CPF/MF 119.076.588-82), **VANDERLEI APARECIDO DONIZETI LEITE FERRAZ** (CPF/MF 368.420.218-55), **JOSÉ CARLOS LEITE FERRAZ** (CPF/MF 046.998.338-88), **LUCIANO LEITE FERRAZ** (CPF/MF 713.457.528-49), **ADILSON LEITE FERRAZ** (CPF/MF 178.806.508-57), **JOVIANO LEITE FERRAZ** (CPF/MF 075.322.728-26), **MÁRIO APARECIDO LEITE FERRAZ JUNIOR** (RG 35.543.842-2), e seus respectivos cônjuges se casados forem; do coproprietário **ESPÓLIO DE CECÍLIA DA CONCEIÇÃO FERRAZ** (CPF/MF 249.024.478-78); e demais interessados.

A MMª. Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Louveira, Estado de São Paulo, Dra. Camila Corbucci Monti Manzano, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se a **EXECUÇÃO FISCAL** que **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE LOUVEIRA** move contra **ESPÓLIO DE MÁRIO LEITE FERRAZ** – Processo nº **1000687-27.2018.8.26.0681**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, Lei nº 6.830/80 (Lei de Execuções Fiscais), e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **27/10/2025**, às **14h20**, encerrando-se no dia **30/10/2025**, às **14h20**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **27/11/2025**, às **14h20** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das certificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – O terreno constituído pelo Lote nº 3 da Quadra A, do loteamento denominado “Jardim Ana Lucia”, situado no Município de Louveira, que assim descreve: medindo 11,00 metros de frente para a Rua Leone Bertolini, igual medida nos fundos, confrontando com o Restaurante Lago Azul; 23,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando-se pelo lado direito com o lote n. 2, e do lado esquerdo com os lotes n. 4 e 5, da mesma quadra A, encerrando a área de 253,00 metros quadrados. *Sobre o descrito lote encontra-se edificado um prédio residencial sob nº 39, situado na Rua Leone Bertolini com 93,40 metros quadrados de área construída.* Inscrição Municipal: 41151-33-65-05093-00171. Matrícula nº 30.940 do C.R.I. da Comarca de Vinhedo/SP.

BENFEITORIAS – Segundo informações fornecidas pela Prefeitura Municipal de Louveira/SP, sobre o referido terreno, quadra A, lote 3, consta edificado um imóvel correspondente ao número 25, com Área Edificada de 110,00m².

AVALIAÇÃO – R\$ 570.000,00 (outubro/2024 – fls. 110 dos autos).



ÔNUS – Consta da respectiva matrícula imobiliária, conforme: **Av. 02** (19/01/2023), a PENHORA originária do Processo nº **1002194-62.2014.8.26.0681**, ajuizado perante a Vara Única de Louveira/SP, pelo Exequente; **Av. 03** (13/02/2023), a PENHORA originária do Processo nº **1002501-11.2017.8.26.0681**, ajuizado perante a Vara Única de Louveira/SP, pelo Exequente; **Av. 04** (13/02/2023), a PENHORA originária do Processo nº **1002565-89.2015.8.26.0681**, ajuizado perante a Vara Única da Comarca de Louveira, pelo Exequente; **Av. 05** (16/03/2023), a PENHORA originária do Processo nº **1500833-06.2021.8.26.0681**, ajuizado perante a Vara Única de Louveira/SP, pelo Exequente; **Av. 06** (16/06/2023), a PENHORA EXEQUENDA. Os ESPÓLIOS DE MÁRIO LEITE FERRAZ e CECÍLIA DA CONCEIÇÃO FERRAZ são objetos de inventário e partilha no processo nº **1002290-28.2024.8.26.0681**, ajuizado perante Vara Única da Comarca de Louveira/SP.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS - R\$ 27.131,36, referentes aos exercícios de 2015-2016, objeto da presente execução (DÉBITO EXEQUENDO); 2004-2008, ajuizados – Processos nº **0003508-05.2009.8.26.0659** e **0010454-22.2011.8.26.0659**, perante o Setor De Execuções Fiscais de Vinhedo/SP pelo Exequente, conforme pesquisa junto a Prefeitura Municipal de Louveira/SP em 18/08/2025.

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Louveira, Estado de São Paulo.

Louveira, 26 de agosto de 2025.

DRA. CAMILA CORBUCCI MONTI MANZANO
JUÍZA DE DIREITO



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

