

## 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Avaré/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado e depositário **JOSELYR BENEDITO SILVESTRE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 556.775.178-87; bem como sua mulher **EUNICE APARECIDA DA COSTA SILVESTRE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 749.815.108-10; e da proprietária do domínio direto **FÁBRICA DO PATRIMÔNIO DE NOSSA SENHORA DA BOA MORTE**.

O Dr. **Augusto Bruno Mandelli**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Avaré/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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** em face de **JOSELYR BENEDITO SILVESTRE – Processo nº 0007454-79.2018.8.26.0073 (Principal nº 0002361-34.2001.8.26.0073)**, 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). Cumpre 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 05/05/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 08/05/2026 às 16:30 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 08/05/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 29/05/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte da copropriedária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência.

**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 através 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 (Art. 895, I e II, CPC). (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado. As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, 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, já 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 a mesma ser analisada 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 dez por cento 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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.

**DA REMIÇÃO** - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a 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 Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso 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: DOMÍNIO ÚTIL DA MATRÍCULA Nº 8.608 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AVARÉ/SP - IMÓVEL:** Um Terreno desmembrado de maior porção, em aberto, sem benfeitorias, situado na cidade de Arandu, desta comarca de Avaré, fazendo frente para a Rua Joaquim Pires Martins, esquina com a Rua Lazaro Alves Esteves, medindo trinta metros (30,00), de frente por vinte e cinco metros (25,00) da frente aos fundos, de ambos os lados, e nos fundos trinta metros (30,00), encerrando a área de 750,00 m2 confrontando pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel com a

já mencionada Rua Lazaro Alves Esteves, pelo lado esquerdo e nos fundos com os próprios outorgantes vendedores. **Consta na Av.03 desta matrícula** que foi edificado no terreno uma casa, com frente para a rua Joaquim Pires Martins esquina com a rua Lazaro Alves Esteves, com uma área construída de 216,40m<sup>2</sup>. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação Civil Pública, Processo nº 053.01.2010.009252-1, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra JOSELYR BENEDITO SILVESTRE, foi bloqueado a parte ideal do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Cível, Processo nº 3236/2008, em trâmite na 2ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra JOSELYR BENEDITO SILVESTRE, foi penhorado o domínio útil do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 0001920-67.2013.403.6132, em trâmite na Vara Federal de Avaré/SP, requerida por FAZENDA NACIONAL contra JOSELYR BENEDITO SILVESTRE, foi penhorado 50% do domínio útil do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Consta no Laudo de Avaliação que sobre o terreno há uma construção edificada de 344,00 metros, com quartos, sala de Tv/jantar, escritório, copa, cozinha, área de serviço com banheiro, e quarto, área de lazer com churrasqueira e piscina.

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) para outubro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Avaré, 07 de abril de 2026.

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

---

**Dr. Augusto Bruno Mandelli**  
**Juiz de Direito**