



EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

1ª VARA CÍVEL DO FORO DE MOGI GUAÇU/SP

PROCESSO Nº 0004138-59.2021.8.26.0362

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do imóvel abaixo descrito, para conhecimento dos interessados e intimação das partes e terceiros interessados, extraído dos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - SUCUMBENCIAIS**, processo nº 0004138-59.2021.8.26.0362, vinculado ao processo principal nº 1003848-27.2021.8.26.0362, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de Mogi Guaçu/SP, promovido por **MAILSON LUIZ BRANDÃO**, CPF nº 256.032.658-25, em face do **ESPÓLIO DE MARCOS DENIZ CEZARINO SCARLATE**, CPF nº 839.680.838-49, representado por sua única herdeira, **ALZIRA CEZARINO SCARLATE**, CPF nº 147.351.758-30, e para intimação dos coproprietários e sucessores, do Município de São José dos Campos, dos credores e titulares dos ônus e das demais pessoas interessadas.

O **Dr. Roginer Garcia Carniel**, MM. Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que, pelo sistema gestor de alienação eletrônica **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado em www.projudleiloes.com.br, e sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, será levado a público leilão, pelo maior lance, o imóvel a seguir descrito:

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Será alienada, em lote único, a propriedade integral do **prédio comercial e de seu terreno**, objeto da matrícula nº 9.858 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos, situado na Rua Ambrósio Molina, nº 475, Distrito de Eugênio de Melo, São José dos Campos/SP. A penhora recai sobre a fração ideal de 38,75% pertencente ao Espólio Executado, porém a decisão judicial autorizou a alienação integral do imóvel, com preservação, no produto da venda, das quotas dos coproprietários alheios à execução.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA: nº 9.858 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos, CNM nº 112581.2.0009858-59, conforme certidão eletrônica expedida em 3 de agosto de 2026.

ENDEREÇO: Rua Ambrósio Molina, nº 475, Distrito de Eugênio de Melo, São José dos Campos/SP, CEP 12247-000.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: prédio comercial com 260,59 m² de área construída, edificado em terreno com área de 5.748,74 m². A medição inicia-se no vértice 17, no alinhamento da Rua Ambrósio Molina, distante 44,48 metros da Rua Aníbal Molina, lado ímpar; segue 31,21 metros confrontando com a Rua Ambrósio Molina; daí segue 170,41 metros confrontando com a faixa sanitária de posse da Prefeitura Municipal; segue 38,49 metros confrontando com a Rua 21 de Abril; depois 83,86 metros e, por fim, 81,71 metros, confrontando nesses dois trechos com os imóveis da Vila Nossa Senhora da Conceição, encerrando a área descrita. Cadastro municipal nº 54.0028.0004.0004.

CONSTRUÇÃO E ESTADO APARENTE: imóvel comercial fechado nas vistorias realizadas, sem possibilidade de inspeção interna, aparentemente deteriorado, sem manutenção e necessitando de reparos. Para fins deste Edital, o imóvel é considerado ocupado.



TITULARIDADE, PENHORA E ALIENAÇÃO: o Espólio de Marcos Deniz Cezarino Scarlate é titular de 38,75% do imóvel; Alzira Cezarino Scarlate, de 17,5%; e Luis Antonio Scarlate, falecido, de 43,75%, sucedido por seus filhos Victor Scarlate e Mariana Scarlate. A penhora deste processo recai sobre os 38,75% do Espólio Executado, mas a propriedade integral será alienada, preservando-se no preço as quotas dos coproprietários alheios à execução.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 140.510,20 (cento e quarenta mil, quinhentos e dez reais e vinte centavos), atualizado até fevereiro de 2026, acrescido de juros, correção monetária, despesas, custas processuais e honorários até o efetivo pagamento.

SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA E OCUPAÇÃO: não foi possível consultar a existência de débitos tributários, pois o Município de São José dos Campos não fornece informação nem emite certidão a quem não seja contribuinte. Eventuais débitos tributários sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. O imóvel será considerado ocupado e não haverá visitação.

ÔNUS E AVERBAÇÕES: AV.01, R.02 e AV.03 - locação e preferência em favor de Vale do Paraíba Comércio de Derivados de Petróleo Ltda., CNPJ nº 45.472.115/0001-17; o prazo contratual registrado encerrou-se em 18/10/2012, sem cancelamento expresso na matrícula. AV.04 - imóvel parcialmente contaminado, conforme processo CETESB nº 03/00146/04. AV.15 - distribuição da execução nº 1016751-12.2023.8.26.0011, promovida por QT Unique Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, no valor indicado de R\$ 113.035,10. AV.25 - penhora da fração ideal de 35% no processo nº 1000617-15.2021.5.02.0037, da 37ª Vara do Trabalho de São Paulo, promovido por Ezequiel de Souza Falcão, para pagamento do débito indicado de R\$ 103.299,75. AV.28 - penhora de 38,75% neste processo, para pagamento do débito de R\$ 140.510,20. As AV.09 a AV.14, AV.16 a AV.24 e AV.26 a AV.27 correspondem a ordens de indisponibilidade de bens. Os efeitos dos ônus e das constrições observarão a lei e as determinações do Juízo.

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação judicial vigente do imóvel integral foi fixado em **R\$ 912.500,00** (novecentos e doze mil e quinhentos reais), homologado em 15 de março de 2025, que será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início do leilão.

Na **1ª praça**, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada. Na **2ª praça**, o valor mínimo para a venda corresponderá a **61,25% (sessenta e um inteiros e vinte e cinco centésimos por cento)** do valor da avaliação atualizada, percentual destinado a preservar a quota-parte dos coproprietários alheios à execução. Sobre a avaliação nominal, esse percentual corresponde a R\$ 558.906,25.

4. DO CRONOGRAMA DAS PRAÇAS

A alienação será realizada exclusivamente por meio eletrônico. A 1ª praça permanecerá aberta pelo período indicado abaixo. Somente se não houver lance válido durante o primeiro período, seguir-se-á imediatamente, sem interrupção, a 2ª praça, até a data e o horário indicados no cronograma.

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	23/11/2026	11h00

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Término	26/11/2026	11h00

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	26/11/2026	11h00
Término	03/12/2026	11h00

5. DO PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá pagar o preço integral em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo Leiloeiro, mediante depósito judicial vinculado ao processo, conforme instruções que lhe forem fornecidas.

6. DO PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos do art. 895 do CPC, o interessado em adquirir o imóvel em prestações poderá apresentar: (i) até o início da 1ª praça, proposta por valor não inferior à avaliação atualizada; ou (ii) até o início da 2ª praça, proposta por valor não inferior a 61,25% da avaliação atualizada. A proposta deverá prever pagamento imediato de ao menos 25% do lance e saldo em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel, e indicar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento. A apresentação da proposta não suspenderá o leilão, e o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Havendo mais de uma proposta parcelada, será observada a escolha legal da mais vantajosa, considerada a de maior valor total. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante pagará ao Leiloeiro Público Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluída no valor do lance, no prazo e pela forma informados pelo Leiloeiro.

8. DA POSSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com a remoção, e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil, é reservado aos coproprietários alheios à execução o exercício do direito de preferência na arrematação do bem, em igualdade de condições e de oferta com o terceiro. O direito de preferência deverá ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

10. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar o imóvel e for o único credor, não estará obrigado a depositar a parcela do preço correspondente ao seu crédito atualizado, salvo se o valor da arrematação o exceder, caso em que depositará a diferença em 3 (três) dias. Deverá ser depositado o valor necessário à preservação das quotas dos coproprietários alheios à execução. A comissão do Leiloeiro será paga integralmente e não constitui despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

11. DA TITULARIDADE, DA ALIENAÇÃO INTEGRAL E DA RESERVA DAS QUOTAS: O Espólio de Marcos Deniz Cezarino Scarlate é titular de 38,75% do imóvel; Alzira Cezarino Scarlate, de 17,5%; e Luis Antonio Scarlate, falecido, de 43,75%, sucedido por Victor Scarlate e Mariana Scarlate. A penhora recai sobre a fração do Espólio Executado, mas a arrematação abrangerá a propriedade integral, conforme decisão judicial. O valor correspondente às quotas dos coproprietários alheios à execução será reservado sobre o produto da alienação, observadas as determinações do Juízo. A transferência ao arrematante será formalizada pela carta de arrematação e pelo respectivo registro.

12. DOS DÉBITOS, ÔNUS E SUB-ROGAÇÃO: O débito exequendo mais recente constante dos autos é de R\$ 140.510,20, atualizado até fevereiro de 2026. Não foi possível verificar a existência de débitos tributários perante o Município de São José dos Campos. Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Os ônus, as penhoras, as indisponibilidades e os créditos que recaírem sobre o bem observarão a sub-rogação no produto da alienação, a ordem legal de preferência e as determinações do Juízo, sem prejuízo das informações registrais expressamente consignadas neste Edital.

13. DO ESTADO DO BEM, DA OCUPAÇÃO E DA REGULARIZAÇÃO: O imóvel será alienado no estado jurídico, registral, urbanístico, ambiental, fiscal, físico, de conservação e de ocupação em que se encontra, sem garantia. O imóvel é considerado ocupado e não haverá visitação. Consta da AV.04 que a área está parcialmente contaminada, conforme processo CETESB nº 03/00146/04, cabendo ao interessado examinar a matrícula e buscar as informações técnicas disponíveis antes de ofertar lance. A venda é ad corpus, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação; as fotografias são ilustrativas. Correrão por conta do arrematante as providências e despesas posteriores, inclusive tributo de transmissão, emolumentos, registro, imissão na posse, desocupação e regularizações, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.

14. DA PUBLICIDADE E DOS DOCUMENTOS: O Edital será publicado no sítio eletrônico designado pelo Juízo, com a antecedência legal, acompanhado, sempre que possível, de descrição detalhada, fotografias, certidão atualizada da matrícula, avaliações e demais documentos pertinentes.

15. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES: O interessado deverá cadastrar-se previamente em www.projudleiloes.com.br, remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e requerer habilitação. Os lances serão oferecidos diretamente no sistema e divulgados em tempo real. Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas.

16. DA ARREMATACÃO E DO INADIMPLEMENTO: Comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação e submetido ao Juízo. Não efetuado o pagamento, o Leiloeiro comunicará o fato e os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo das sanções legais. O inadimplemento de proposta parcelada sujeita o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

17. DA REMIÇÃO, ACORDO OU CANCELAMENTO: Na hipótese de remição, acordo, adjudicação, cancelamento ou suspensão após o início dos trabalhos, serão observadas a decisão judicial e o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 quanto às despesas e à remuneração do Leiloeiro.



18. DA LEGISLAÇÃO: Aplicam-se os arts. 843 e 879 a 903 do Código de Processo Civil, o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os arts. 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Decreto nº 21.981/1932, as decisões do processo e as demais normas pertinentes.

19. DAS INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail contato@projudleiloes.com.br ou junto à 1ª Vara Cível do Foro de Mogi Guaçu, Rua José Colombo, nº 45, salas 65/66, Centro, Mogi Guaçu/SP, CEP 13840-065, e-mail upj1a3cvmogiguacu@tjsp.jus.br.

20. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente Edital Mailson Luiz Brandão, exequente; o Espólio de Marcos Deniz Cezarino Scarlate, executado, representado por sua única herdeira Alzira Cezarino Scarlate; Alzira Cezarino Scarlate, também coproprietária; Victor Scarlate e Mariana Scarlate, herdeiros do coproprietário falecido Luis Antonio Scarlate; o Município de São José dos Campos; Vale do Paraíba Comércio de Derivados de Petróleo Ltda.; QT Unique Fundo de Investimento em Direitos Creditórios; Ezequiel de Souza Falcão; os titulares das indisponibilidades e das demais constrições constantes da matrícula; eventuais credores e titulares de direitos reais; e demais interessados, caso não sejam encontrados por outro meio. Se qualquer interessado não tiver advogado constituído, não possuir endereço atual nos autos ou não for encontrado, a intimação considerar-se-á realizada pelo próprio Edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

Dr. Roginer Garcia Carniel

Juiz de Direito