VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE TUPÃ – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **ELIS REGINA DE ASSIS ARAÚJO** inscrita no CPF sob nº 279.408.908-08, do co-proprietário **HÉLIO DE ASSIS** inscrito no CPF sob nº 287.531.568-46, **e demais interessados.** O **DR. PAOLO PELLEGRINI JUNIOR,** MMº. Juiz de Direito da Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Tupã - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **FÁBIO HENRIQUE JANUÁRIO FALDÃO TUPÃ EPP** move em face da referida requerida – Processo nº **0004293-81.2019.8.26.0637 -** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.legisleiloes.com.br**, **O 1° Leilão terá início no dia 29/01/2026 à partir das 15:10h, e encerramento no dia 03/02/2026 às 15:10h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 24/02/2026 às 15:10h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **80%** (oitenta por cento) do valor da avaliação (desconto em consonância com o Art. 843, CPC).

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, § único do C.T.N., além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeada **fiel depositária** do bem a Sra. Elis Regina de Assis Araújo, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, condicionada a aceitação do MMº Juízo competente, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão

designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Terreno com A.T 450,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: PARTE DE UM TERRENO, constituída pela totalidade do lote n. 13 (treze), da quadra nº 68 (sessenta e oito), do Patrimônio Universo, deste distrito, município e Comarca de Tupã, sem benfeitorias, medindo e confrontando: 15,00 metros de frente, para a Rua Síria; 30,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o terreno, com o lote n. 12; 30,00 metros do lado esquerdo, no mesmo sentido, com o lote n. 14; e, finalmente, 15,00 metros nos fundos, com o lote n. 15, todos da mesma quadra, encerrando a **área de 450,00 metros quadrados**; imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 01940300. **Imóvel localizado na Rua Síria, Lote nº 13, Quadra nº 68, Patrimônio Universo, Tupã/SP. Imóvel matrícula** nº **27.371** do **CRI** de **Tupã/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.02-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida nestes autos. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Tupã/SP, em 03/10/2025, não foram constatados débitos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 84.677,50 (oitenta e quatro mil, seiscentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), para Novembro/2025.

Obs.¹: No sentido de manter conformidade com o Art. 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando-se a cota parte do co-proprietário não executado. Assim, a parte ideal de ELIS REGINA DE ASSIS ARAÚJO que corresponde a 50% do imóvel terá desconto de 40% em 2º leilão. Sendo que sobre a cota parte do co-proprietário não será realizado desconto em 2º leilão (50% do imóvel pertence ao co-proprietário não executado). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª leilão será de 80% (50% do co-proprietário não executado + 30% que representa a cota parte da executada com desconto de 40%).

Obs.²: O bem é objeto de disputa em embargos de terceiro (proc. nº 1001568-29.2024.8.26.0637) e que eventual arrematação poderá ser desfeita pela decisão lá proferida (Decisão de fls. 166).

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC,** caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Tupã/SP, 05 de Novembro de 2025.

DR. PAOLO PELLEGRINI JUNIOR
MMº. Juiz de Direito da Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Tupã - SP