JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE SÃO MANUEL – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação das requeridas **MICHELE DE FÁTIMA FUSCO** inscrita no CPF sob nº 374.608.608-67, **MARIA INÊS DE OLIVEIRA FUSCO** inscrita no CPF sob nº 246.633.218-36 e seu cônjuge/co-proprietário **ANTONIO FUSCO** inscrito no CPF sob nº 835.681.828-15, **e demais interessados.** O **DR. RENATO ZANCO BUENO,** MMº. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de São Manuel - 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 **Execução de Título Extrajudicial** - em que **FLÁVIO EDUARDO PASCHOAL** move em face das referidas requeridas – Processo nº **1000948-25.2023.8.26.0581 -** 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 27/03/2026 à partir das 14:10h, e encerramento no dia 01/04/2026 às 14:10h; 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 24/04/2026 às 14:10h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **85%** (oitenta e cinco por cento) do valor da avaliação atualizada (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. Os débitos de natureza tributária, que se adequarem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

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. Maria Inês de Oliveira Fusco, 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: Imóvel residencial com A.T 165,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM LOTE DE TERRENO desdobrado do imóvel matriculado sob nº 3.484, do livro 2, deste Cartório, na cidade, distrito e município de Areiópolis, desta comarca de São Manuel-SP, denominado LOTE A, de forma regular, com as seguintes medidas e confrontações:- pela frente mede 7,50 metros e confronta com a RUA JOSÉ DA SILVA; daí segue pelo lado direito de quem de frente para este lote olha, medindo 22,00 metros da frente aos fundos e confrontando com o Lote B; pelo lado esquerdo de quem de frente para este lote olha medindo 12,65 metros e confronta com o lote de Maria Leonilda e ou; continuando pelo mesmo lado esquerdo, até o fundo mede 9,35 metros e confronta com o lote de Antenor Josimar Siqueira e aos fundos medindo 7,50 metros confronta com propriedade de Benedito Ricardo de Moraes; encerrando assim uma **área de 165,00 metros quadrados**. **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 102**, realizado pelo Oficial de Justiça em 10/05/2024, que o imóvel possui construção de alvenaria, área edificada de 120,7400 metros quadrados. **Imóvel localizado na Rua José da Silva, nº 170, Areiópolis/SP. Imóvel matrícula** nº **12.917** do **CRI** de **São Manuel/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.03-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida nestes autos. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Areiópolis/SP**, em **28/01/2026**, foram constatados débitos de **IPTU** no valor de **R$ 829,63** (oitocentos e vinte e nove reais e sessenta e três centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 128.829,89 (cento e vinte e oito mil, oitocentos e vinte e nove reais e oitenta e nove centavos). para Janeiro/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 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 MARIA INÊS DE OLIVEIRA FUSCO que corresponde a 50% do imóvel (1/2 do imóvel) terá desconto de 30% 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 85% (50% do co-proprietário + 35% que representa a cota parte da executada com desconto de 30%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 195/196**, o débito exequendo no valor de **R$ 26.435,57** (vinte e seis mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e cinquenta e sete centavos), **atualizado** em **Novembro/2025**.

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. São Manuel/SP, 28 de Janeiro de 2026.

DR. RENATO ZANCO BUENO

MMº. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de São Manuel - SP