

## **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUPÃ – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação da requerida **NAIARA CRISTINA NOGUEIRA OLIVEIRA** inscrita no CPF sob nº 394.630.848-19 e seu cônjuge/co-proprietário **FABIANO DOS SANTOS SILVA** inscrito no CPF sob nº 374.663.508-01, e demais interessados. O **DR. FABIO ALEXANDRE MARINELLI SOLA**, MMº. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tupã - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º 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 **EDMAR MIOTO** move em face da referida requerida - Processo nº **0004221-55.2023.8.26.0637** - 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](http://www.legisleiloes.com.br), **O 1º Leilão terá início no dia 12/08/2026 à partir das 14:20h, e encerramento no dia 17/08/2026 às 14:20h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 10/09/2026 às 14:20h (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 apregado estão disponíveis no site [www.legisleiloes.com.br](http://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](http://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. Naiara Cristina Nogueira Oliveira, 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 200,00m<sup>2</sup> - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** LOTE DE TERRENO URBANO, sob nº. 2 (dois), da quadra nº. 9 (nove) do loteamento denominado Nova Tupã, situado nesta cidade e comarca de Tupã, sem benfeitorias, medindo e confrontando: com formato regular, medindo 10,00m de frente, igual medida nos fundos, por 20,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma **área de 200,00m<sup>2</sup>**, confrontando pela frente com a rua Quinze; pela lateral direita com o lote nº. 3; pela lateral esquerda com o lote nº. 1; e nos fundos com o lote nº. 26. **Consta na Av.07** que a Rua "QUINZE" passou a ser denominada de Rua "ANTÔNIO VALVERDE". **Consta na Av.08** que no imóvel objeto desta matrícula, foi edificado um prédio residencial, com 36,92 metros quadrados, sob o nº 1.195 da Rua Antônio Valverde. **Consta no Auto de Avaliação e Intimação de fls. 260**, realizado pelo Oficial de Justiça em 14/05/2025, que existe sobre o referido lote, um prédio residencial medindo, inicialmente, 36,92 metros quadrados. Possui também uma área coberta na parte frontal da residência (varanda) e outra em tamanho menor nos fundos (área de serviço). **Imóvel localizado na Rua Antônio Valverde, nº 1.195, Tupã/SP. Imóvel matrícula nº 36.475 do CRI de Tupã/SP.**

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula: **Av.12-** PENHORA sobre os Direitos Aquisitivos do Imóvel, expedida nestes autos (Av.11 cancelou a alienação fiduciária que existia sobre o imóvel). **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Tupã/SP**, em **16/03/2026**, foram constatados **débitos de IPTU** no valor de **R\$ 6.803,70** (seis mil, oitocentos e três reais e setenta centavos).

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 136.523,22** (cento e trinta e seis mil, quinhentos e vinte e três reais e vinte e dois centavos) para Junho/2026.

**Obs.:** No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte do co-proprietário não executado. Assim, a parte ideal de NAIARA CRISTINA NOGUEIRA OLIVEIRA que corresponde a 50% do imóvel (1/2 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% pertence ao co-proprietário não executado). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de **80%** (50% do co-proprietário não executado + 30% que representa a cota parte da executada com desconto de 40%).

**DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 270/271**, débito exequendo no valor de **R\$ 46.667,83** (quarenta e seis mil, seiscentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), atualizado em 31/05/2025.

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. Tupã/SP, 09 de Junho de 2026.

**DR. FABIO ALEXANDRE MARINELLI SOLA**

MMº. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tupã - SP