2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUPÃ – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **ISAIAS PINTO** inscrito no CPF sob nº 103.949.338-69 e sua cônjuge/co-proprietária **VERA MÁRCIA CAMARGO PINTO** inscrita no CPF sob nº 298.402.208-45, **e demais interessados.** A **DRA. RENATA TEODORO ANDREOLI,** MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara 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 **Execução de Título Extrajudicial** - em que **MARIA SOLANGE DOS SANTOS e outra** move em face do referido requerido – Processo nº **1003984-38.2022.8.26.0637 -** 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 13/04/2026 à partir das 14:35h, e encerramento no dia 16/04/2026 às 14:35h; 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 07/05/2026 às 14:35h (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.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o 5..720, 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 DOS BENS:

LOTE 01) Imóvel urbano com A.T 554,50m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: TERRENO URBANO, constituído por partes dos lotes nºs 16, 17 e 18, da quadra nº 149, da planta geral da cidade de Herculândia, desta Comarca de Tupã, medindo e confrontando: pela frente, 16,50 metros com a Rua José Bonifácio; do lado direito de quem da referida rua olha, 33,00 metros com o remanescente dos lotes nºs 16, 17 e 18; do lado esquerdo, no mesmo sentido, 33,00 metros com o lote nº 19; e finalmente, no fundo, 16,50 metros com parte do lote nº 15, totalizando a **área de 544,50 metros quadrados**. **Consta** na **Certidão** de **fls. 170**, realizada pelo Oficial de Justiça em 29/04/2023, que contém como benfeitorias: uma casa em construção, com as paredes levantadas até o ponto de laje. **Consta** no **Laudo Pericial Avaliatório** de **fls. 225/246**, realizado pelo Perito em 29/01/2024, que o imóvel localiza-se na Rua José Bonifácio, Centro, Herculândia/SP. O imóvel está inserido no perímetro urbano, setor comercial e residencial do município de Herculândia/SP, bairro Centro, na Rua José Bonifácio, onde é servido por todos os melhoramentos públicos necessários ao bom funcionamento residencial, isto é: captação de esgoto, águas pluviais, energia elétrica de alta e baixa tensão, rede de telefonia, serviços postais, limpeza e conservação viária. Este imóvel, contém uma construção de alvenaria inacabada e com matos em todo o terreno, somente nos blocos e sem laje. **Imóvel localizado na Rua José Bonifácio, Centro, Herculândia/SP**. **Imóvel matrícula** nº **55.063** do **CRI** de **Tupã/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.01-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 197.413,10 (cento e noventa e sete mil, quatrocentos e treze reais e dez centavos), para Fevereiro/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 da co-proprietária não executada. Assim, a parte ideal de ISAIAS PINTO que corresponde a 50% do bem (1/2 do imóvel) terá desconto de 40% em 2° leilão. Sendo que sobre a cota parte da co-proprietária não será realizado desconto em 2° leilão (50% do imóvel pertence a co-proprietária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de 80% (50% da co-proprietária não executada + 30% que representa a cota parte do requerido com desconto de 40%).

LOTE 02) Imóvel rural com A.T 2,0608ha (0,8516 alqueires) - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: IMÓVEL RURAL com **2,0608 hectares** ou **0,8516 alqueires**, destacado de área maior sem denominação, situado no bairro Quilômetro Dois, no município de Herculândia, desta Comarca de Tupã, sem benfeitorias, com o seguinte roteiro: inicia no vértice M "B", deste segue até o vértice M "C", no azimute de 108º21'53", na extensão de 113,36 metros, confrontando com o imóvel matriculado sob nº 23.276, de propriedade de Abilio Vieira; do vértice M "C" segue até o vértice M "T", no azimute de 195º34'45", na extensão de 186,55 metros, confrontando com a área desmembrada do mesmo imóvel; do vértice M "T", segue até o vértice M "U", no azimute de 292º55'30", na extensão de 114,17 metros, confrontando com a Estrada Vicinal Herculândia - Varpa; e finalmente, do vértice M "U" segue até o vértice M "B", no azimute de 15º34'45", na extensão de 177,46 metros, confrontando com área desmembrada do mesmo imóvel, início e fim do referido roteiro. CAR – Cadastro Ambiental Rural sob o nº 35190060007511. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural nº 13273709099, emissão 2010/2011/2012/2013/2014; código do imóvel 621.064.000.957-4; área total 27,9483 (ha); módulo rural 0,00 (ha); nº de módulos fiscais 1,3974; fração mínima de parcelamento 2,0000 (ha); nº do imóvel rural na Receita Federal – NIRF: 0.714.642-6. **Consta** na **Av.01** que o imóvel desta matrícula atualmente possui os seguintes dados cadastrais: área total 13,5222 (ha); módulo rural 10,0164 (ha); nº módulos rurais 1,35; nº módulos fiscais 0,6761; FMP - Fração Mínima de Parcelamento 2,00 (ha). **Consta** na **Av.03** que houve a mudança de denominação do imóvel desta matrícula para "Chácara Primavera". **Consta** no **Laudo Pericial Avaliatório** de **fls. 225/246**, realizado pelo Perito em 29/01/2024, que o imóvel objeto desta avaliação está inserido no perímetro rural, do município de Herculândia/SP. Área sem benfeitoria, medindo aproximadamente 100 metros pela frente com a vicinal,

próximo da cidade de Herculândia. Topografia: A área rural não apresenta APP (área de preservação permanente) segundo o CAR. Servindo para criação de gado e cultivo de proteção adequada, sua classe de capacidade de uso das terras será enquadrada como: Classe II, conforme demonstram as fotografias do anexo, porém neste momento a área está exclusivamente para a criação de gados. **Chácara Primavera, Bairro Quilômetro Dois, confrontando com a Estrada Vicinal Herculândia – Varpa, Herculândia/SP**. **Imóvel matrícula** nº **56.720** do **CRI** de **Tupã/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.04-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 142.576,13 (cento e quarenta e dois mil, quinhentos e setenta e seis reais e treze centavos), para Fevereiro/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 da co-proprietária não executada. Assim, a parte ideal de ISAIAS PINTO que corresponde a 50% do bem (1/2 do imóvel) terá desconto de 40% em 2° leilão. Sendo que sobre a cota parte da co-proprietária não será realizado desconto em 2° leilão (50% do imóvel pertence a co-proprietária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de 80% (50% da co-proprietária não executada + 30% que representa a cota parte do requerido com desconto de 40%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 349**, o débito exequendo no valor de **R$ 273.679,30** (duzentos e setenta e três mil, seiscentos e setenta e nove reais e trinta centavos), **atualizado** em **08/02/2026**.

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, 26 de Fevereiro de 2026.

DRA. RENATA TEODORO ANDREOLI
MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tupã- SP