

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUPÃ – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **JUCELINO KOITI SATO** inscrito no CPF sob nº 845.489.168-49, **TELMA YUMIKO SATO** inscrita no CPF sob nº 035.014.988-70, e demais interessados. O **DR. EVANDRO LAMBERT DE FARIA**, 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 **Execução de Título Extrajudicial** - em que **PREVI - CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1004329-82.2014.8.26.0637** - 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 1º Leilão terá início no dia 24/07/2026 à partir das 15:20h, e encerramento no dia 29/07/2026 às 15:20h; 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 19/08/2026 às 15:20h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação.

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 Sr Jucelino Koiti Sato, 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, 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 675,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O lote de terreno, sob nº 6-A (seis-A), da quadra nº 35 (trinta e cinco), da Vila Inglesa, desta cidade e comarca de Tupã-SP, sem benfeitorias, confrontando pela frente com a Alameda Plymouth numa distância de 22,50 metros; pelo lado direito de quem da Rua olha, o referido lote confronta-se com o lote n. 06, numa distância de 30,00 metros, pelo lado esquerdo no mesmo sentido, de quem da Rua olha o terreno, confronta-se com o lote nº 01-A, numa distância de 30,00 metros, e, finalmente, nos fundos, confronta-se com o lote n. 05, numa distância de 22,50 metros, perfazendo um **total de 675,00 metros quadrados**, distando da esquina mais próxima (Alameda Bristol), 30,00m, e localizando-se no lado ímpar do logradouro público. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Tupã, sob nº 00952050. **Consta na Av.02** a construção de uma residência de alvenaria, coberta de telhas, com 247,83m² e um edícula com 36,90m², totalizando a área construída de 284,73m². **Consta no Auto de Avaliação de fls. 626**, realizado pelo Oficial de Justiça em 20/09/2021, que sobre o terreno está edificado um prédio residencial de tijolos, coberta de telhas, contendo uma garagem para 02 carros, 01 varanda, 01 hall, 01 bar, 01 sala de estar e jantar, 01 sala de Tevê, 01 copa e cozinha, 02 suítes sendo uma com closet, 02 quartos, 03 banheiros internos e Edícula com varanda, 01 dispensa, 01 área de serviço, 01 banheiro. Contendo ainda portão eletrônico, sem danos relevantes e pintura desgastada pelo tempo. **Consta no Auto de Reavaliação de fls. 660/694**, realizado pelo Perito em 26/05/2021, que sobre o terreno encontra-se inserido imóvel residencial em alvenaria com **área construída de 350,21 metros quadrados**, apresentando normal padrão construtivo e regular estado de conservação e utilização, com idade aparente de 30 anos. Existe uma considerável diferença entre a metragem de construção lançada na matrícula (284,73m²) e a lançada no cadastro da Prefeitura de Tupã (350,21m²). Entretanto, o imóvel não apresenta ampliação de construção, estando distribuído da mesma forma que consta a descrição da matrícula. A edificação se situa na região perimetral da cidade de Tupã/SP servida de completa infra-estrutura e facilidade de deslocamento a qualquer parte da cidade. O uso predominante da região é residencial. **Imóvel localizado na Alameda Plymouth, nº 465, Vila Inglesa, Tupã/SP. Imóvel matrícula nº 29.850 do CRI de Tupã/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.01-** HIPOTECA do Imóvel, em favor da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - Previ. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Tupã/SP**, em **10/06/2026**, foram constatados débitos de **IPTU** referente às parcelas vincendas no valor de **R\$ 2.319,23** (dois mil, trezentos e dezenove reais e vinte e três centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 782.487,77 (setecentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos), para Junho/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, 15 de Junho de 2026.

DR. EVANDRO LAMBERT DE FARIA

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