

2ª VARA DA COMARCA DE SÃO MANUEL – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **PEDRO ANTÔNIO TEDESCO** inscrito no CPF sob nº 390.078.718-20 e sua cônjuge **MARIA DIVINA DE LIMA TEDESCO** inscrita no CPF sob nº 984.932.218-72, do credor hipotecário (Lote 01) **S/A MAZZEI AUTOMÓVEIS E COMÉRCIO "SAMAC"** inscrita no CNPJ sob nº 60.329.182/0001-70 na pessoa de seu representante legal, e demais interessados. A **DRA. ÉRICA REGINA FIGUEIREDO**, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de São Manuel - 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 Fiscal** - em que **FAZENDA MUNICIPAL DE SÃO MANUEL** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **0004305-26.2006.8.26.0581** - 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 1º Leilão terá início no dia **04/09/2026 à partir das 14:50h**, e encerramento no dia **09/09/2026 às 14:50h**; 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 **29/09/2026 às 14:50h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **70%** (setenta por cento) da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz (desconto em consonância com o art. 843, CPC).

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. 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 Gestora/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 débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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. Pedro Antônio Tedesco, 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 adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 85% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. 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 residencial com A.T 253,50m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um terreno designado pelo lote n. 9 (nove) localizado na Gleba denominada Olaria, perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, com frente para a Rua Dr. Joaquim Batista da Costa, medindo 9 (nove) metros de frente; 27,50m (vinte e sete metros e cinquenta centímetros) de um lado; 28m (vinte e oito) metros de outro lado e 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) nos fundos, confrontando na frente com a via pública supra referida, de um lado com o terreno designado pelo lote n. 10, de propriedade de Luiz Celso Luizetto e sua mulher; de outro lado com propriedade de Francisco Fraga Passos e nos fundos com propriedade de Pedro Antonio Tedesco. **Consta no Auto de Penhora e Depósito de fls. 55**, realizado pelo Oficial de Justiça em 20/11/2006, que trata-se de um imóvel contendo uma edícula construída em alvenaria com um quarto, uma cozinha e um banheiro (não averbada) e seu respectivo terreno, situado na Rua Dr. Joaquim Batista da Costa, nº 105, perímetro urbano, São Manuel/SP. **Consta no Auto de Constatação e Avaliação de fls. 206 (do proc. digital)**, realizado pelo Oficial de Justiça em 04/03/2020, que trata-se de um terreno, com **253,50 metros quadrados de área** e 50,10 metros quadrados de benfeitorias constantes de uma construção em alvenaria para fins residenciais. O imóvel encontra-se fisicamente ligado ao lote confrontante como residência do requerido. Inscrição Cadastral na Prefeitura Municipal sob nº 0.2.128.0211.4. **Imóvel localizado na Rua Joaquim Batista da Costa, nº 105, Jardim Progresso, São Manuel/SP. Imóvel matrícula nº 3.819 do CRI de São Manuel/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.04-** HIPOTECA do imóvel, em favor de S/A Mazzei Automóveis e Comércio "SAMAC"; **Av.05-** INDISPONIBILIDADE dos bens de Maria Divina de Lima Tedesco, expedida pela 1ª Vara Judicial da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 1014/06, movido pela Prefeitura Municipal de São Manuel/SP; **Av.06-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP, no proc. nº 0000595-10.2006.8.26.0286, movido por Gaplan Administradora de Consórcio LTDA; **Av.07-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP, no proc. nº 0000771-86.2006.8.26.0286, movido por Gaplan Administradora de Consórcio LTDA; **Av.08-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 203.695,84 (duzentos e três mil, seiscentos e noventa e cinco reais e oitenta e quatro centavos) para Julho/2026.

LOTE 02) Terreno urbano com A.T 471,90m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um lote de terreno sob nº 09 do desmembramento denominado "Ragozo II", nesta cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, Estado de São Paulo, circunscrição única, medindo 15,00m. (quinze metros) de frente e de fundos, por 31,46m. (trinta e um metros e quarenta e seis centímetros) da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a **área de 471,90 metros quadrados**, confrontando na frente com a Rua José Lourenção, do lado direito com o lote nº 10, do lado esquerdo com o lote nº 08 e nos fundos com o lote nº 06. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 0.2.537C.0294-9. **Consta no Auto de Penhora e Depósito de fls. 55**, realizado pelo Oficial de Justiça em 20/11/2006, que trata-se de um terreno, situado na Rua José Lourenção, s/nº, São Manuel/SP. **Consta no Auto de Constatação e Avaliação de fls. 206 (do proc. digital)**, realizado pelo Oficial de Justiça em 04/03/2020, que trata-se de um terreno sem benfeitorias, com 471,90 metros quadrados de área, segundo informações da Prefeitura Municipal. **Imóvel localizado na Rua José Lourenção, S/Nº, Lote nº 09, São Manuel/SP. Imóvel matrícula nº 10.818 do CRI de São Manuel/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.05-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.06-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 2ª Vara da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 1500079-15.2017.8.26.0581, movido pelo Município de São Manuel.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 244.590,50 (duzentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e noventa reais e cinquenta centavos) para Julho/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 344**, débitos junto à Fazenda Pública Municipal de São Manuel/SP, no valor de **R\$ 176.030,28** (cento e setenta e seis mil, trinta reais e vinte e oito centavos), atualizado em 07/07/2026.

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. São Manuel/SP, 16 de Julho de 2026.

DRA. ÉRICA REGINA FIGUEIREDO

MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de São Manuel - SP