

### **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUPÃ – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos requeridos **ISAIAS BARBOZA DA CRUZ** inscrito no CPF sob nº 138.124.428-92, **MARIA DE LOURDES DA CRUZ** inscrita no CPF sob nº 204.551.928-71 e seu cônjuge/co-proprietário **FRANCISCO BARBOZA DA CRUZ** inscrito no CPF sob nº 206.489.138-21, e demais interessados. O **DR. ANDRE LUIS SANTORO CARRADITA**, MMº. Juiz de Direito da 3ª 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 **IMOBILIÁRIA ALFA LTDA e outro** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **0000739-70.2021.8.26.0637** - 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 14/05/2026 à partir das 14:35h, e encerramento no dia 18/05/2026 às 14:35h; 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 11/06/2026 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](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. Maria de Lourdes da Cruz, 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 80% do valor de avaliação atualizado.

**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 179,15m<sup>2</sup> - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** UMA CASA DE MADEIRA, coberta com telhas, e assoalhada, e seu respectivo terreno, com as seguintes medidas, divisas e confrontações, olhando-se de frente para o imóvel: pela frente, mede DEZ METROS (10,00 mts.), e confronta-se com a Rua dos Vieiras, lado par do logradouro; pelo lado esquerdo, mede DEZESSEIS METROS (16,00 mts.), e confronta-se com a Rua Rui Barbosa, com a qual faz esquina; pelo lado direito, mede DEZESSEIS METROS (16,00 mts.), e confronta-se com o Lote nº 18; e, finalmente nos fundos, mede DEZ METROS (10,00mts.), e confronta-se com o Lote nº 20. **Consta no Auto de Avaliação de fls. 204**, realizado pelo Oficial de Justiça em 06/12/2024, que trata-se de uma casa residencial de alvenaria, padrão baixo, em regular estado de conservação e seu respectivo terreno, medindo 10 (dez) metros de frente por 16 (dezesseis) metros de cada um dos lados, área total do terreno em 160 (cento e sessenta metros quadrados), cujas divisas e confrontações estão transcritos na matrícula nº 15.861 do Cartório de Registro de Imóveis local. **Imóvel localizado na Rua dos Vieiras, nº 650, Paraguaçu Paulista/SP. Imóvel matrícula nº 15.861 do CRI de Paraguaçu Paulista/SP.**

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula: **Av.02-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida nestes autos. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista/SP, em 14/01/2026, **não foram constatados débitos.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 105.856,84** (cento e cinco mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), para Março/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 DE LOURDES DA CRUZ que corresponde a 50% 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% do imóvel pertence ao co-proprietário não executado). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão 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. 254**, o débito exequendo no valor de **R\$ 19.626,15** (dezenove mil, seiscentos e vinte e seis reais e quinze centavos), atualizado em 06/11/2025.

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 Março de 2026.

**DR. ANDRE LUIS SANTORO CARRADITA**

MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Tupã - SP