

2ª VARA DA COMARCA DE SÃO MANUEL – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **SÉRGIO RICARDO FULAN** inscrito no CPF sob nº 170.604.318-02 e sua cônjuge/co-proprietária **ROBERTA FELICIANO DE ARAUJO FULAN** inscrita no CPF sob nº 170.507.248-82, 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 **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MANUEL** move em face do referido requerido - Processo nº **1501474-71.2019.8.26.0581** - 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 12/08/2026 à partir das 14:10h, e encerramento no dia 17/08/2026 às 14:10h; 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 14:10h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **85%** (oitenta e cinco por cento) 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 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. Sérgio Ricardo Fulan, 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 DO BEM: Imóvel Residencial com A.T 432,60m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um lote de terreno sob nº 09, da quadra "B", do Jardim Bela Vista, nesta cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, circunscrição única, lado ímpar da rua 1; 6,00 metros de frente para a RUA UM; 14,14 metros em curva confrontando com a rua 1 e rua 8; 30,00 metros do lado direito de quem do imóvel olha para a rua confrontando com o lote 8; 21,00 metros do lado esquerdo confrontando a rua 8; 15,00 metros nos fundos confrontando com o lote 20, com a **área total de 432,60 metros. Consta na Av.03-b)** que o imóvel descrito nesta matrícula encontra-se cadastrado sob o nº 0.2.477.0265-0. **Consta no Auto de Constatação e Avaliação de fls. 67**, realizado pelo Oficial de Justiça em 28/08/2023, que o imóvel matriculado sob nº 5.218 do CRI local, correspondente ao Lote 09, Quadra B, Rua Um do Jardim Bela Vista, nesta, cujo endereço atualmente é denominado Rua Geraldo Doto, nº 200, Jardim Bela Vista, nesta, cujo terreno corresponde a uma área de 432,60m² e contém uma construção com área de 143,64m², conforme ficha de cadastro municipal de número 8.738, imóvel este que aparenta bom estado de conservação. **Imóvel localizado na Rua Geraldo Dotto, nº 220, Jardim Bela Vista, São Manuel/SP. Imóvel matrícula nº 5.218 do CRI de São Manuel/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.06-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 1501727-93.2018.8.26.0581, movida pelo Município de São Manuel; **Av.07-** INDISPONIBILIDADE de Bens e Direitos de propriedade de Sérgio Ricardo Fulan, expedida pela Vara do Trabalho da Comarca de Botucatu/SP, no proc. nº 0012783-48.2016.5.15.0025; **Av.08-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos. **Consta em fls. 234**, débitos junto à Prefeitura Municipal de São Manuel/SP, no valor de R\$ 7.132,00 (sete mil, cento e trinta e dois reais), atualizado em 08/12/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 455.950,40 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil, novecentos e cinquenta reais e quarenta 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-se a cota parte da co-proprietária não executada. Assim, a parte ideal de SÉRGIO RICARDO FULAN que corresponde a 50% do bem (1/2 do imóvel) terá desconto de 30% em 2º leilão. Sendo que sobre a cota parte da co-proprietária não executada não será realizado desconto em 2º leilão (50% do imóvel pertence a co-proprietária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de 85% (50% da co-proprietária + 35% que representa a cota parte da executada com desconto de 30%).

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, 15 de Junho de 2026.

DRA. ÉRICA REGINA FIGUEIREDO

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