

1ª VARA DA COMARCA DE SÃO MANUEL – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **ISABEL DE FATIMA DEL SANTI DE LIMA** inscrita no CPF sob nº 135.023.198-39 e seu cônjuge/co-proprietário **JOSÉ CARLOS DE LIMA** inscrito no CPF sob nº 021.232.448-99, do locatário **JACOB INÁCIO DE FREITAS JÚNIOR, e demais interessados**. O **DR. RENATO ZANCO BUENO**, MM. Juiz de Direito da 1ª 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 **Cumprimento de Sentença** - em que **PEDRO PAULO FURGERI** move em face da referida requerida - Processo nº **0001146-84.2020.8.26.0581** - 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 16/09/2026 à partir das 14:00h, e encerramento no dia 21/09/2026 às 14:00h; 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 13/10/2026 às 14:00h (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. Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

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 comercial com A.T 221,67m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UMA CASA DE MORADA situada à RUA CEL. EMILIANO, Nº 121, nesta cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, Estado de São Paulo, circunscrição única, com seu respectivo terreno desmembrado de área

maior, localizado à 12,50 metros da confluência da Rua Cel. Emiliano com a Rua Branca Campanha, medindo 11,00m. (onze metros) de frente para a referida Rua Cel. Emiliano; 20,90m. (vinte metros e noventa centímetros) de um lado, onde confronta com propriedade de Antonio Campanha, 20,80m. (vinte metros e oitenta centímetros) de outro lado, onde confronta com o remanescente do imóvel do qual fôra desmembrado (prédio nº 147) e 10,25m. (dez metros e vinte e cinco centímetros) nos fundos, onde confronta com propriedade de Antonio Campanha ou sucessores, perfazendo a **área de 221,67 metros quadrados. Consta na Certidão de fls. 163/164**, realizada pelo Oficial de Justiça em 29/06/2026, que trata-se de uma casa antiga, construída de tijolos e coberta de telhas, situada à Rua Cel. Emiliano, nº 121, desta cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, circunscrição única, contendo dois pavimentos, na parte inferior possui 191,7600m² de área construída, sendo a maior parte um salão azulejado, onde se encontra estabelecida atualmente uma borracharia e na parte superior possui 130,4900m² de área construída, encerrando uma área de 322,2500m² de área construída, com seu respectivo terreno que possui 11,0000 metros de Testada Principal e encerra uma área de 213,2000 metros quadrados. O imóvel encontra-se locado. **Imóvel localizado na Rua Coronel Emiliano, nº 121, São Manuel/SP. Imóvel matrícula nº 11.217 do CRI de São Manuel/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.03-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de São Manuel, no proc. nº 581.01.2004.001350-8, nº de Ordem 59/04, movida pela Fazenda do Estado de São Paulo; **Av.04-** PENHORA do Imóvel, expedida pela Vara do Trabalho da Comarca de Botucatu/SP, no proc. nº 0071500-10.2003.5.15.0025, movida por José Nilton Capaes; **Av.05-** PENHORA do Imóvel, expedida pela Vara do Trabalho da Comarca de Botucatu/SP, no proc. nº 0041900-07.2004.5.15.0025, movida por Juliana Aparecida Dalio.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 441.804,00 (quatrocentos e quarenta e um mil, oitocentos e quatro reais) Julho/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte do co-proprietário não executado. Assim, a parte ideal de ISABEL DE FATIMA DEL SANTI DE LIMA que corresponde a 50% do imóvel (1/2 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% pertence ao co-proprietário não executado). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de 80% (50% do co-proprietário não executado + 30% que representa a cota parte da requerida com desconto de 40%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 113, o débito exequendo no valor de **R\$ 46.623,89** (quarenta e seis mil, seiscentos e vinte e três reais e oitenta e nove centavos), atualizado em 21/03/2025.

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. São Manuel/SP, 22 de Julho de 2026.

DR. RENATO ZANCO BUENO

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de São Manuel - SP