

2ª VARA DA COMARCA DE PIRAJUÍ – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **BRUNA CRISTINA NASCIMENTO** inscrita no CPF sob nº 423.053.048-03, **EDUARDO NASCIMENTO NETO**, dos co-proprietários **KAMILA FRANCIS NASCIMENTO** inscrita no CPF sob nº 402.732.158-84, **RENAN AUGUSTO NASCIMENTO** inscrito no CPF sob nº 443.446.468-00, do locatário (fls. 451) **MARCELO NAKAI GUANDALIM, e demais interessados.** O **DR. FELIPE GUINSANI**, MMº. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Pirajuí - 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 **MARINALVA COLARES VASCONCELOS OLIVEIRA DE CARVALHO** move em face do referido requerido - Processo nº **1000545-33.2015.8.26.0453/01** - 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 **01/10/2026** à partir das **14:25h**, e encerramento no dia **07/10/2026** às **14:25h**; 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 **27/10/2026** às **14:25h** (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 residencial com A.T 249,70m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:

Um prédio residencial de tijolos, com área construída de 180,78 metros quadrados, localizado à Rua 15 de Novembro, n. 24, na cidade e município de Presidente Alves, desta comarca de Pirajuí-SP, e seu respectivo terreno (criado a partir do desmembramento do lote n. 01 da quadra 17), com as seguintes medidas e confrontações: 22,70 metros de frente, pela Rua 15 de Novembro; do lado direito mede 11,00 metros, confrontando com o lote n. 01 da quadra 17, de propriedade do Sr. Eduardo Nascimento e Ivanir Berbel Ribeiro Nascimento; do lado esquerdo, mede 11,00 metros, confrontando com Edvaldo de Souza (sucessor de Celestina Robin), e de fundo, mede 22,70 metros, confrontando com o lote n. 02 de propriedade do Sr. Oduvaldo Donato Domene, fechando assim a referida área, **perfazendo uma área total de 249,70 mts²**. Que pelo Cadastro Municipal referido imóvel passa a corresponder ao lote n. 12 da quadra 17, com cadastro sob nº 00000230. **Consta no Laudo Pericial de fls. 243/255**, realizado pelo Perito em 07/11/2022, que o terreno trata-se de topografia irregular, acima do nível da rua, com inclinação para frente, de formato regular, com área de 249,70m² [como consta em documentos acostados nos autos (Matrícula número 20.040) e verificação in-loco], localizado na região central da cidade, em local servido por todos os melhoramentos urbanos necessários, sendo a rua em questão com leito em pavimentação asfáltica, com largura de 8,50m. Benfeitorias: Trata-se de uma residência térrea em tijolos coberta com telhas cerâmicas com área construída de 180,78m², com idade aparente de 25 anos, necessitando de vários reparos: - Piso nas áreas úmidas, corredores de circulação e quartos (todos necessitando de reparos); - Portas e janelas necessitando de pintura e reparos; - Paredes internas e externas necessitando de reparo na pintura e na impermeabilização (vê-se mofo e umidade por toda a casa); - Estrutura do telhado em madeira (onde se vê que uma boa parte está comprometida); - Forro em laje; - Há trincos e rachaduras nas paredes; - Parte hidráulica e elétrica necessitando de reparos; - Área de quintal em cimento liso (vários locais necessitando de reparos); - Área da lavanderia com cobertura comprometida; - Estrutura garagem completamente comprometida. Divisão interna da casa: - 2 (dois) dormitórios; - 1 (uma) suíte; - Sala de TV; - Sala de jantar; - 1 (uma) cozinha; - 1 (um) banheiro social; - 1 (uma) lavanderia; - 1 (uma) varanda; - 1 (uma) garagem contando um banheiro. **Imóvel localizado na Rua 15 de Novembro, nº 24, Presidente Alves/SP. Imóvel matrícula nº 20.040 do CRI de Pirajuí/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.08-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 25% do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 182.909,40 (cento e oitenta e dois mil, novecentos e nove reais e quarenta centavos) para Julho/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 dos co-proprietários não executados. Assim, a parte ideal de BRUNA CRISTINA NASCIMENTO e EDUARDO NASCIMENTO NETO que corresponde a 50% do imóvel (1/2 do imóvel) terá desconto de 40% em 2º leilão. Sendo que sobre a quota parte dos demais co-proprietários não será realizado desconto em 2º leilão (50% do imóvel pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de 80% (50% dos co-proprietários + 30% que representa a cota parte dos requeridos com desconto de 40%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 518, o débito exequendo no valor de **R\$ 25.916,29** (vinte e cinco mil, novecentos e dezesseis reais e vinte e nove centavos), atualizado em 30/07/2026.

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. Pirajuí/SP, 24 de Julho de 2026.

DR. FELIPE GUINSANI

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