

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUPÃ – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **WALDIRO CASADEI FILHO** inscrito no CPF sob nº 074.630.468-42 e sua cônjuge/co-proprietária **SILVANA APARECIDA MANZANO CASADEI** inscrita no CPF sob nº 175.174.508-24, do credor hipotecário **BANCO SANTANDER S/A, e demais interessados**. O **DR. LUCIANO BRUNETTO BELTRAN**, MMº. Juiz de Direito da 1ª 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 **NEIDE DA SILVA DIAS DE CASTRO** move em face do referido requerido – Processo nº **0004136-06.2022.8.26.0637** - 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, **O 1º Leilão terá início no dia 30/09/2026 à partir das 14:35h, e encerramento no dia 06/10/2026 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 26/10/2026 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 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. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apreçoado 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 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 nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Waldiro Casadei Filho, 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 ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM LOTE DE TERRENO URBANO, sob n. 02 (dois), da quadra n. 02-P (dois-p), da planta geral da cidade de Iacri, desta Comarca de Tupã-SP., medindo 14 (quatorze) metros de frente, por 28 (vinte e oito) ditos da frente aos fundos, de cada lado, em confrontação, pela frente com a Rua Brasil, lado par; por um lado, com o lote n. 01; por outro lado, com o lote n. 03; e nos fundos, com o lote n. 16; cujo terreno dista 14 metros da Rua Luiz de Giulli. **Consta na Av.05** que no terreno matriculado, foi edificado um prédio residencial, construído de blocos, coberto com telhas francesas, sob nº 836 da rua Brasil, com 69,86m² de área construída, contendo: uma sala, uma cozinha, dois dormitórios e um banheiro. **Consta no Auto de Avaliação de fls. 133**, realizado pelo Oficial de Justiça em 21/05/2025, que trata-se de um imóvel contendo prédio residencial em alvenaria coberto de telhas com 69,86m² de área construída. **Imóvel localizado na Rua Brasil, nº 836, Centro, Iacri/SP. Imóvel matrícula nº 18.401 do CRI de Tupã/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.11-** HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco Santander S/A; **Av.19-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 360.427,99 (trezentos e sessenta mil, quatrocentos e vinte e sete reais e noventa e nove centavos) para Agosto/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 WALDIRO CASADEI FILHO que corresponde a 50% (1/2 do imóvel) terá desconto de 40% em 2º leilão. Sendo que sobre a cota parte da co-proprietária não será realizado desconto em 2º leilão (50% do imóvel pertence a co-proprietária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª leilão será de 80% (50% da co-proprietária não executada + 30% que representa a cota parte do requerido com desconto de 40%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 265, o débito exequendo no valor de **R\$ 129.414,66** (cento e vinte e nove mil, quatrocentos e quatorze reais e sessenta e seis centavos), atualizado em Agosto/2024.

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, 18 de Agosto de 2026.

DR. LUCIANO BRUNETTO BELTRAN

MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Tupã - SP