

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE TUPÃ****FORO DE TUPÃ****VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua Colombia, 200, Térreo, Jardim América - CEP 17605-920, Fone: (14) 3722-2246, Tupã-SP - E-mail: tupajec@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

Processo Digital nº:	0004293-81.2019.8.26.0637
Classe: Assunto:	Cumprimento de sentença - Perdas e Danos
Exequente:	Fábio Henrique Januário Faldão Tupã Epp
Executado:	Elis Regina de Assis Araújo

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida ELIS REGINA DE ASSIS ARAÚJO inscrita no CPF sob nº 279.408.908-08, do co-proprietário HÉLIO DE ASSIS inscrito no CPF sob nº 287.531.568-46, e demais interessados. O DR. PAULO PELLEGRINI JUNIOR, MMº. Juiz de Direito da Vara do Juizado Especial 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 FÁBIO HENRIQUE JANUÁRIO FALDÃO TUPÃ EPP move em face da referida requerida - Processo nº 0004293-81.2019.8.26.0637 - 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 28/10/2026 à partir das 14:40h, e encerramento no dia 04/11/2026 às 14:40h; 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 24/11/2026 às 14:40h (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. 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. Elis Regina de Assis Araújo, 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 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: Terreno com A.T 450,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: PARTE DE UM TERRENO, constituída pela totalidade do lote n. 13 (treze), da quadra nº 68 (sessenta e oito), do Patrimônio Universo, deste distrito, município e Comarca de Tupã, sem benfeitorias, medindo e confrontando: 15,00 metros de frente, para a Rua Síria; 30,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o terreno, com o lote n. 12; 30,00 metros do lado esquerdo, no mesmo sentido, com o lote n. 14; e, finalmente, 15,00 metros nos fundos, com o lote n. 15, todos da mesma quadra, encerrando a área de 450,00 metros quadrados; imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 01940300. Imóvel localizado na Rua Síria, Lote nº 13, Quadra nº 68, Patrimônio Universo, Tupã/SP. Imóvel matrícula nº 27.371 do CRI de Tupã/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 Tupã/SP, em 09/09/2026, não foram constatados débitos. VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 87.691,33 (oitenta e sete mil, seiscentos e noventa e um reais e trinta e três centavos), para Setembro/2026. Obs.¹: No sentido de manter conformidade com o Art. 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 ELIS REGINA DE ASSIS ARAÚJO 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%). Obs.²: O bem é objeto de disputa em embargos de terceiro (proc. nº 1001568-29.2024.8.26.0637) e que eventual arrematação poderá ser desfeita pela decisão lá proferida (Decisão de fls. 166). 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. Dúvidas e esclarecimentos: Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Tupã, aos 21 de setembro de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA
--