

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TUPI PAULISTA – SP

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA e de intimação do executado **Jairo Campelo**, coproprietários **Luiz Ivonildo Campelo Junior** e **Taisa Araujo Campelo Andrade** e da usufrutuária **Adalgiza Araujo de Souza**, o(a) Dra. Caroline Costa Veras, MMO(A). Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Tupi Paulista – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo procedam-se aos autos de **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**, em que **Vânia Cristina da Silva Batista** move em face dos referidos executados – **Processo nº 0000792-14.2022.8.26.0638** – em que foi designada o leilão do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DAS PRAÇAS: Os lances serão captados por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.peixotoleiloes.com.br, leiloeiro oficial Rafael Brambila Peixoto – Jucesp 1003 (devidamente habilitado pelo TJ/SP), a **1ª Praça terá início no dia 03/11/2026 às 11:00 horas, e terá encerramento no dia 06/11/2026 às 11:00 horas**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se **encerrará em 26/11/2026 às 11:00 horas (ambas em horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, **desde que acima de 86,67% da última avaliação atualizada**. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação, o horário do fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertas novos lances (art.263 NSCGJ), por tal motivo e considerando eventual instabilidade da internet, é recomendável que o interessado não deixe para dar lance faltando menos de 1 (um) minuto para terminar, o que poderá acarretar em não captação do lance.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Ficará a cargo do arrematante eventuais despesas para regularização de construções que possam existir, e que ainda não constem na matrícula. As fotos, a descrição detalhada e a matrícula do imóvel a ser apreçoado estão disponíveis no site do Gestor.

DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem, débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130 “caput” e parágrafo único, do CTN, desde que respeitada o concurso de credores a ser decidido pelo M.M Juízo Comitente.



PEIXOTO
LEILÕES

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

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro Rafael Brambila Peixoto, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado. Para oferta de lance em prestação, a proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplimento autoriza a parte exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I) em diferentes condições, será vencedora a mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II) em iguais condições, será vencedora aquela formulada em primeiro lugar. A comissão devida não está inclusa no valor do lance. Em caso de desistência da arrematação em virtude do oferecimento de embargos à arrematação, o Leiloeiro não estará obrigado a devolver o valor da comissão paga pelo arrematante, diante do efetivo cumprimento de suas atribuições. O arrematante deverá também arcar com o valor da diligência do Oficial de Justiça para cumprimento do mandado de imissão de posse/ordem de entrega, no valor de 3 UFESPs, bem como a expedição da Carta de Arrematação (cuja taxa a ser recolhida através de guia FDET, código 130-9).

ACORDO/REMIÇÃO: Na hipótese de ACORDO ou REMIÇÃO após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista (NSCGJ, art. 267, §4º). Sendo antes, deverão ser ressarcidas, pelo devedor/executado, as despesas com o procedimento e com a publicação do edital comprovadas nos autos.

ADJUDICAÇÃO: Hipótese na qual a comissão do(a) leiloeiro(a) será de 3% (três por cento) sobre o valor de adjudicação, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento, a ser pago por aquele que adjudicar.



PEIXOTO
LEILÕES

EMBARGOS DE TERCEIROS: Caso haja, no curso de leilão, interposição de Embargos de Terceiros que, se julgados procedentes, venham a cancelar a hasta pública, ressarcirá o Exequente ao(à) leiloeiro(a) designado as despesas que este tiver custeado, considerando que foi o Exequente quem deu causa à constrição, já que os atos executivos correm por conta e risco do credor, que deve ser cauteloso, evitando-se o envolvimento de terceiros na relação processual executiva. Por outro lado, sendo os embargos de terceiros julgados improcedentes, pagará o embargante ao(à) leiloeiro(a) designado, a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 3% sobre o valor atualizado do bem levado a leilão. Em caso de desistência da arrematação em virtude do oferecimento de embargos à arrematação, o(a) leiloeiro(a) não será obrigado a devolver o valor da comissão paga pelo arrematante, diante do efetivo cumprimento de suas atribuições.

ANULAÇÃO: Anulada ou verificada ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão.

RELAÇÃO DOS BENS:

1) A NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL - Partes dos fundos do lote de terreno urbano sob nº 05 (cinco), da quadra nº 45 (quarenta e cinco), medindo 12 metros de frente por 24 ditos da frente aos fundos, de cada lado, ou sejam 288 metros quadrados, sem benfeitorias, dentro das seguintes confrontações:- Pela frente onde mede 12 metros, confronta-se com parte remanescente do lote nº 05; de um lado com o lote nº 04; de outro lado com o lote nº 06, medindo de ambos os lados 24 metros de frente aos fundos, onde finalmente divisa com o lote nº 12, onde mede 12 metros, todos da mesma quadra, conforme mapa do loteamento desta cidade de Tupi Paulista, Estado de São Paulo. Matrícula nº 3.146 do CRI de Tupi Paulista – SP.

ÔNUS: Consta na matrícula **R. 5 USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de Adalgiza Araujo de Souza. **Av. 8 PENHORA DE 33,33% DA NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, extraída destes autos. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até esta data.

VALOR DA AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE: R\$130.000,00 (CENTO E TRINTA MIL REAIS) em 13/09/2024, que será atualizado na data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

2) A NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL - Parte do lote de terreno urbano sob nº 05 (cinco) da quadra 45 (quarenta e cinco) medindo 12 metros de frente por 24 (vinte e quatro) ditos da frente aos fundos de cada lado, ou sejam 288 metros quadrados, situado no distrito, município e comarca de Tupi Paulista Estado de São Paulo, dentro das seguintes confrontações: Pela frente com a Av. Joao Moelers, de um lado com o



PEIXOTO
LEILÕES

lote nº 04; de outro lado com a lote nº 06 e pelos fundos com remanescentes de lote nº 05, existindo sobre o referido terreno uma casa de tábuas, coberta com telhas, própria para residência, localizada no lado par da citada avenida e distante cerca de 24 metros da esquina da Av. 7 de setembro. Matrícula nº 7.920 do CRI de Tupi Paulista – SP.

ÔNUS: Consta na matrícula **R. 8 USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de Adalgiza Araujo de Souza. **Av. 11 PENHORA DE 33,33% DA NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, extraída destes autos. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até esta data.

VALOR DA AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE: R\$45.000,00 (QUARENTA E CINCO MIL REAIS) em 13/09/2024, que será atualizado na data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

3) A NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL: Parte do fundo do lote de terreno urbano sob nº 11 (onze), da Quadra nº 45 (quarenta e cinco), medindo 12 (doze) metros de frente por 24 (vinte e quatro) ditos da frente aos fundos, de cada lado, ou sejam 288,00 metros quadrados, sem benfeitorias, confrontando se pela frente com o remanescente do lote nº 11; de um lado com o lote nº 10; de outro lado com o lote nº 12 e, finalmente pelos fundos com o lote nº 04, todos da mesma quadra. Matrícula nº 7.155 do CRI de Tupi Paulista – SP.

ÔNUS: Consta na matrícula **R.6 USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de Adalgiza Araujo de Souza. **Av. 9 PENHORA DE 33,33% DA NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, extraída destes autos. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até esta data.

VALOR DA AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE: R\$80.000,00 (OITENTA MIL REAIS) em 28/05/2025, que será atualizado na data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Nos termos do **Art. 887**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA**, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio do Fórum no local de costume. Osvaldo Cruz, 11 de agosto de 2026.

Dra. Caroline Costa Veras

MM(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Tupi Paulista - SP