

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE TUPÃ – ESTADO DE SÃO PAULO**

EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES JUDICIAIS

Edital de 1º e 2º Leilões do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e intimação dos executados **ISAIAS BARBOZA DA CRUZ e MARIA DE LOURDES CRUZ**, bem como do coproprietário não executado **FRANCISCO BARBOZA DA CRUZ**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença decorrente de Ação de Cobrança de Aluguéis, promovido por **SILVIO CAMPOS DE OLIVEIRA**, representado por **IMOBILIÁRIA ALFA LTDA.**, em face dos executados.

PROCESSO Nº 0000739-70.2021.8.26.0637

O MM. Juiz de Direito da **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUPÃ**, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER que, com fundamento nos artigos 881 e 882 do Código de Processo Civil, combinados com o Provimento CSM nº 1625/2009 e demais disposições aplicáveis, a todos quantos este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, através do leiloeiro oficial **MARCOS ANTONIO GARROTI JUNIOR**, inscrito na JUCESP sob o nº 1110, por intermédio do site www.LOTTILEILOES.com.br, portal de leilões



11 9 5855-0227
11 3862-5698



contato@lottileiloes.com.br



Rua Cotoxó, 611 -
Vila Pompeia - SP

on-line, levará a público leilão de venda e arrematação do bem abaixo descrito, conforme decisão judicial de fls. 220/222, ratificada pela decisão de fl. 308.

Das Datas dos Leilões – O 1º Leilão terá início no dia **03/11/2026, às 14h00**, encerrando-se no dia **06/11/2026, às 14h00**, com a aceitação de lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada do bem.

Não havendo lance válido igual ou superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que terá início no dia **06/11/2026, às 14h00**, encerrando-se no dia **01/12/2026, às 14h00**, com a aceitação de lances iguais ou superiores a **60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada do imóvel, conforme expressamente determinado pelo MM. Juízo na decisão de fls. 220/222**, cuja observância foi reiterada na decisão de fl. 308, que deferiu a realização de novas hastas públicas pelo leiloeiro ora nomeado.

Os leilões observarão o prazo mínimo de 3 (três) dias para o primeiro pregão e de 20 (vinte) dias para o segundo, conforme determinação judicial.

Bem a Ser Praceado – Um imóvel residencial situado na **Rua dos Vieiras, nº 650, esquina com a Rua Rui Barbosa, no município de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo**, objeto da **Matrícula nº 15.861 do Cartório de Registro de Imóveis de Paraguaçu Paulista/SP**.

Descrição da Matrícula: UMA CASA DE MADEIRA, coberta com telhas e assoalhada, e seu respectivo terreno, com as seguintes medidas, divisas e confrontações, olhando-se de frente para o imóvel: pela frente, mede DEZ METROS (10,00 m),



11 9 5855-0227
11 3862-5698



contato@lottleiloes.com.br



Rua Cotoxó, 611 -
Vila Pompeia - SP

confrontando com a Rua dos Vieiras, lado par do logradouro; pelo lado esquerdo, mede DEZESSEIS METROS (16,00 m), confrontando com a Rua Rui Barbosa, com a qual faz esquina; pelo lado direito, mede DEZESSEIS METROS (16,00 m), confrontando com o Lote nº 18; e, finalmente, pelos fundos, mede DEZ METROS (10,00 m), confrontando com o Lote nº 20.

Conforme consta do Auto de Avaliação de fl. 204, realizado pelo Oficial de Justiça em 06 de dezembro de 2024, trata-se atualmente de **uma casa residencial de alvenaria, de padrão baixo, em regular estado de conservação**, edificada sobre terreno medindo 10,00 metros de frente por 16,00 metros de cada lado, perfazendo área total de aproximadamente **160,00 m²**, com as divisas e confrontações descritas na matrícula imobiliária.

O imóvel será alienado conforme suas características físicas e registrais, cabendo aos interessados verificar previamente suas condições, inclusive eventuais divergências entre a descrição da matrícula e as características da construção efetivamente existente.

Da Penhora e da Copropriedade – Consta na matrícula imobiliária, sob Av.02, a penhora da parte ideal correspondente a **50% (cinquenta por cento) do imóvel**, expedida nos presentes autos.

Considerando a natureza indivisível do bem, a alienação judicial compreenderá a totalidade do imóvel, observando-se as disposições do artigo 843 do Código de Processo Civil quanto à quota-parte pertencente ao coproprietário não executado,



11 9 5855-0227
11 3862-5698



contato@lottleiloes.com.br



Rua Cotoxó, 611 -
Vila Pompeia - SP

assegurando-se a este o direito de preferência na arrematação, em igualdade de condições.

Valor da Avaliação – R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme Auto de Avaliação judicial realizado em 06 de dezembro de 2024, à fl. 204 dos autos.

Valor da Avaliação Atualizada – R\$ 108.763,78 (cento e oito mil, setecentos e sessenta e três reais e setenta e oito centavos), atualizado até outubro de 2026, pela Tabela Prática de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme determinação judicial de fls. 220/222.

Valor Mínimo do 1º Leilão – R\$ 108.763,78 (cento e oito mil, setecentos e sessenta e três reais e setenta e oito centavos), correspondente a 100% (cem por cento) da avaliação atualizada até outubro de 2026.

Valor Mínimo do 2º Leilão – R\$ 65.258,27 (sessenta e cinco mil, duzentos e cinquenta e oito reais e vinte e sete centavos), correspondente a 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada até outubro de 2026, **nos exatos termos do percentual mínimo fixado pela decisão judicial de fls. 220/222, reiterada na decisão de fl. 308.**

Os valores de avaliação e dos lances mínimos estarão sujeitos à atualização monetária complementar pela Tabela Prática do TJSP até o mês de realização da respectiva alienação, quando divulgado o índice aplicável, mantidos os percentuais expressamente determinados pelo Juízo.



11 9 5855-0227
11 3862-5698



contato@lottleiloes.com.br



Rua Cotoxó, 611 -
Vila Pompeia - SP

Débito Exequendo – Conforme demonstrativo apresentado nos autos à fl. 254, o débito exequendo perfazia **R\$ 19.626,15 (dezenove mil, seiscentos e vinte e seis reais e quinze centavos)**, atualizado até 06 de novembro de 2025, sem prejuízo dos acréscimos legais, juros, correção monetária, despesas processuais e demais valores eventualmente exigíveis até a efetiva satisfação da obrigação.

Dos Ônus – Consta da Matrícula nº 15.861 do Cartório de Registro de Imóveis de Paraguaçu Paulista/SP, sob Av.02, a penhora da parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel, expedida nos presentes autos.

Conforme consulta ao site da Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista/SP, realizada em 14 de janeiro de 2026, segundo informação anteriormente juntada ao processo, não foram constatados débitos municipais incidentes sobre o imóvel naquela data.

Eventuais débitos supervenientes, gravames, restrições e demais informações pertinentes ao imóvel deverão ser verificados mediante consulta à matrícula imobiliária atualizada, aos órgãos públicos competentes e aos autos judiciais.

Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo leiloeiro oficial **MARCOS ANTONIO GARROTI JUNIOR**, inscrito na JUCESP sob o nº 1110, através do portal www.LOTTILEILOES.com.br, conforme nomeação deferida à fl. 308 dos autos.

Da Publicação do Edital – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor, www.LOTTILEILOES.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, com antecedência mínima de 5 (cinco)

dias do início do primeiro leilão, incluindo fotografias, descrição detalhada do bem e demais informações pertinentes à alienação judicial.

Do Cadastro – Os interessados em ofertar lances deverão cadastrar-se previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço, além de certidão de casamento, quando aplicável; II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do representante legal (RG e CPF) ou procuração com poderes específicos, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficiais.

Dos Lances – Os lances deverão ser oferecidos diretamente no portal do leiloeiro (www.LOTTILEILOES.com.br), os quais serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances, observadas as disposições do Provimento CSM nº 1625/2009.

A comissão devida ao leiloeiro será de **5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, não se incluindo no valor do lance, conforme expressamente determinado na decisão de fls. 220/222.

Dos Débitos – O arrematante se responsabilizará pelo pagamento de eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem arrematado, exceto os decorrentes de



11 9 5855-0227
11 3862-5698



contato@lottileiloes.com.br



Rua Cotoxó, 611 -
Vila Pompeia - SP

débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os eventuais débitos condominiais, de natureza *propter rem*, os quais ficarão sub-rogados no preço da arrematação, conforme expressamente determinado pelo Juízo às fls. 220/222.

A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e no artigo 335 do Código Penal.

Das Condições de Venda – O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições físicas, documentais, registrais e de ocupação antes das datas designadas para as alienações eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à regularização, transferência patrimonial, averbações e demais providências necessárias à efetivação da aquisição, ressalvadas aquelas legalmente sub-rogadas no preço da arrematação.

A alienação será realizada em caráter **AD CORPUS**, no estado em que o bem se encontra, sem garantia quanto às suas condições e características, observadas as disposições legais aplicáveis.

Da Vistoria – Os interessados poderão solicitar o agendamento de visita ao imóvel por intermédio do portal do leiloeiro, ficando autorizados os funcionários do gestor,



11 9 5855-0227
11 3862-5698



contato@lottleiloes.com.br



Rua Cotoxó, 611 -
Vila Pompeia - SP

devidamente identificados, a providenciar o cadastramento e agendamento de interessados, bem como a obtenção de material fotográfico para divulgação do bem.

Caberá aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, mediante prévio agendamento, nos termos da decisão judicial de fls. 220/222.

Da Intimação – Os executados e demais pessoas previstas no artigo 889 do Código de Processo Civil deverão ser cientificados das datas da alienação judicial, por intermédio de seus respectivos advogados ou pessoalmente, conforme determinação judicial.

Caso a intimação pessoal dos executados não seja realizada, nas hipóteses legalmente previstas, considerar-se-á efetuada pelo próprio edital do leilão, nos termos do artigo 889, inciso I e parágrafo único, do Código de Processo Civil, sem prejuízo das demais comunicações determinadas pelo Juízo.

Do Pagamento e Recibo de Arrematação – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial vinculada aos presentes autos, pelo arrematante.

O pagamento deverá ser efetuado de uma única vez, em até **24 (vinte e quatro) horas** após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, conforme decisão de fls. 220/222.

A comissão do leiloeiro, correspondente a **5% (cinco por cento) do valor da arrematação**, será paga diretamente ao leiloeiro no mesmo prazo, não estando incluída no valor do lance.



11 9 5855-0227
11 3862-5698



contato@lottleiloes.com.br



Rua Cotoxó, 611 -
Vila Pompeia - SP

Após o encerramento do leilão, o arrematante receberá comunicação eletrônica com as instruções para pagamento.

Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito judicial ou o pagamento da comissão, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para aplicação das medidas legais cabíveis.

Das Propostas de Pagamento Parcelado – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início do 1º Leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início do 2º Leilão, proposta por valor não inferior a **60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada**, conforme decisão judicial de fls. 220/222 e artigo 895 do Código de Processo Civil.

As propostas poderão ser encaminhadas ao e-mail marcos@lottleiloes.com.br, apresentadas ao leiloeiro na **Rua Cotoxó, nº 611, conjuntos 82/83/84, Vila Pompeia, CEP 05021-000, São Paulo/SP**, antes das datas dos leilões designados, ou através do próprio portal do leiloeiro, apto a receber propostas parceladas.

As propostas deverão prever o pagamento de, no mínimo, **25% (vinte e cinco por cento) do valor ofertado à vista**, podendo o saldo remanescente ser dividido em até **30 (trinta) parcelas mensais**, que deverão ser corrigidas e garantidas, mediante caução idônea ou hipoteca do próprio imóvel, observadas as disposições do artigo 895 do Código de Processo Civil.



11 9 5855-0227
11 3862-5698



contato@lottleiloes.com.br



Rua Cotoxó, 611 -
Vila Pompeia - SP

O lance cujo pagamento deverá ser à vista prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que estas ofereçam valor superior, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

A apresentação de proposta parcelada não suspenderá o leilão, ficando sua aceitação sujeita à apreciação judicial.

Do Direito de Preferência do Coproprietário – Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, é reservada ao coproprietário não executado a preferência na arrematação do bem, em igualdade de condições.

A quota-parte do coproprietário não executado deverá ser resguardada sobre o produto da alienação judicial, observadas as disposições do artigo 843 do CPC e as determinações do Juízo competente.

Remição da Execução – Se o executado resolver pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do Código de Processo Civil, deverá apresentar, antes da efetivação da alienação, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa à remição da execução.

Nesse caso, deverá efetuar o pagamento da importância atualizada da dívida, acrescida dos juros, custas e despesas processuais pertinentes, observadas as disposições da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça quanto à remuneração do leiloeiro pelos trabalhos realizados e as determinações judiciais aplicáveis.



11 9 5855-0227
11 3862-5698



contato@lottleiloes.com.br



Rua Cotoxó, 611 -
Vila Pompeia - SP

Dúvidas e Esclarecimentos – Contato pelo telefone **(11) 3862-5698**, WhatsApp **(11) 96088-0025**, ou ainda pelo e-mail marcos@lottleiloes.com.br.

Ficam os executados, o coproprietário não executado e demais interessados intimados da alienação judicial através da publicação deste edital na rede mundial de computadores, nas hipóteses previstas em lei, sem prejuízo das demais intimações legalmente exigíveis.

E, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, será o presente edital publicado na forma da lei.

Tupã/SP, 08 de outubro de 2026.



11 9 5855-0227
11 3862-5698



contato@lottleiloes.com.br



Rua Cotoxó, 611 -
Vila Pompeia - SP