

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUPÃ-SP.

EDITAL DE 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA e de intimação dos Requerentes **RAFAEL ZANINI DA SILVA; RODRIGO ZANINI DA SILVA; LUCINÉIA FONSECA ZANINI; CLEONICE DA SILVA RODRIGUES; EDILSON RODRIGUÊS GUEVARA; PAULO GREGÓRIO DA SILVA; ROSELI DA SILVA FERNANDES; VALTER FERNANDES;** bem como da Requerida **NEIDE MARIA DA SILVA, 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 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Extinção de Condomínio com Alienação Judicial de Bem Comum – **Processo nº 1004568-86.2014.8.26.0637** – em que **RAFAEL ZANINI DA SILVA e outros** movem contra a Requerida e 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.nogueiraleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/05/2026 a partir das 13:00h, e encerramento no dia 27/05/2026 às 13:00h;** 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 18/06/2026 às 13:00h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da última avaliação atualizada.

DO LOCAL DO BEM: Av. São João, nº 275, Jardim São Pedro, Tupã-SP.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem imóvel será vendido no estado de conservação que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. As fotos e descrição detalhada e a matrícula do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no site www.nogueiraleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pelo gestor judicial/leiloeiro MARCEL NOGUEIRA CARVALHO, JUCESP nº 999, através da plataforma **NOGUEIRALEILOES:** www.nogueiraleiloes.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

Durante o leilão, profissionais da **Nogueiraleiloes** poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 xx 11 4950-9400 / 0 xx 14 3496-2430) ou e-mail (contato@nogueiraleiloes.com.br).

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos incidentes sobre o bem. O arrematante arcará com eventuais débitos que recaiam sobre o bem, ressalvados os tributos e taxas de qualquer natureza, bem como as

despesas condominiais, que, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, e da jurisprudência, sub-rogam-se no preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará ao 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 no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção “Minha Conta” do **Portal Nogueiraleiloes**, sob pena de se desfazer a arrematação.

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 60% do valor da avaliação atualizado. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme regras estabelecidas pelo artigo 895 do NCPC.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) imóvel(is).

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através da Conta Digital SuperbidPay, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo conforme disponível na seção 'Minha Conta' do **Portal Nogueiraleiloes**.

ENVIO DO PAGAMENTO: Após a realização dos pagamentos, o arrematante deverá encaminhar os respectivos comprovantes juntamente com cópia da certidão de casamento, se o caso, por e-mail (contato@nogueiraleiloes.com.br), a fim de que os mesmos sejam juntados aos autos do processo para expedição da Carta de Arrematação.

Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão.

DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE - Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis. O Usuário é responsável por todas as

ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO / ACORDO: Se as partes se compuserem, após a apresentação do edital em epígrafe, antes de alienado o bem, ficarão obrigados a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação do bem, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º §3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo das demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 1322 do Código Civil (CC), serão preferidos os condôminos aos estranhos mediante lances de igual valor em igualdade de participação e a **comissão será devida sobre o valor total do lance, independentemente da quota-parte adquirida.** Exercido o direito de preferência, o condômino depositará em juízo o valor correspondente ao quinhão dos demais condôminos em 24h. (vinte e quatro horas) e a comissão do leiloeiro a ser-lhe paga diretamente no mesmo prazo. Não comprovados os pagamentos no prazo supra, o leiloeiro declarará de plano o como vencedor o segundo colocado e comunicará o juízo. Ficando os condôminos intimados pelo presente edital a exercerem seu direito

MEÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) IMÓVEL(IS) - Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório responsável a respectiva "Carta de Arrematação", devendo, para tanto, providenciar as peças necessárias para a formação da Carta de Arrematação, recolher a taxa judiciária incidente sobre a expedição da Carta de Arrematação, em guia própria do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, pagar o ITBI - Imposto de Transmissão de Bem Imóvel e as custas extrajudiciais relativas ao registro da Carta de Arrematação.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento está sujeito a multa após prazo determinado pela Prefeitura onde se localiza o imóvel.

RELAÇÃO DO BEM: UMA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR TERREA com 69,58m² de área construída em alvenaria, sob terreno de nº 01 da quadra C, situado na Rua Jose Bernardino esquina com Av. João, no município de Tupã/SP, situado no loteamento denominado Jardim São Pedro, nesta cidade e comarca de Tupã, dentro das seguintes divisas e confrontações: confrontando 10,00 pela frente, com a rua

Jose Bernardino, 12,50m da frente aos fundos confrontando pelo lado esquerdo com a avenida São João, 12,50 por outro lado com o lote nº 2, e finalmente nos fundos, com o remanescente do mesmo lote nº 1, numa distância de 10,00 metros, perfazendo a área de 125,00m². Coberto de telhas, que recebeu o nº 275, da Avenida São João, com 69,58m² de área construída e contendo os seguintes cômodos: 01 sala, 1 cozinha, 1 hall, 1 W.C., 2 dormitórios e 1 quarto de costura. Cadastrado no Município nº 1150700. Matriculado no CRI de Tupã sob o nº 37.113.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$152.542,07 (cento e cinquenta e dois mil quinhentos e quarenta e dois reais e sete centavos) para **abril/2026**, que será atualizado na data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até esta data. Nos termos do Art. 887 do CPC, caso as partes, cônjuge 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.

Tupã/SP/SP, 09 de abril de 2026.

DR. LUCIANO BRUNETTO BELTRAN

MM°. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Tupã/SP