1ª VARA DA COMARCA DE PORTO FELIZ – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do requerido **MARCELLO MIGNELLA** inscrito no CPF sob nº 173.045.368-61, do credor fiduciário **PENTÁGONO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 65.085.813/0001-77, **e demais interessados.** O **DR. DIOGO DA SILVA CASTRO**, MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Porto Feliz - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 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 **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL FAZENDA ALVORADA e outro** move em face do referido requerido – Processo nº **0001248-14.2021.8.26.0471 -** 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 1° Leilão terá início no dia 30/01/2026 à partir das 14:50h, e encerramento no dia 04/02/2026 às 14:50h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 25/02/2026 às 14:50h (ambos no horário de Brasília),** sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os leilões. 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 débitos pendentes que recaiam sobre o bem e será substituído pelo devedor original, passando a ser responsável pela quitação das parcelas do financiamento**, com exceção dos débitos decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, § único, do CTN e os débitos de condomínio, que ficam sub-rogados no preço da arrematação

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. Marcello Mignella, 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, condicionada a aceitação do MMº Juízo competente, 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 vultuoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

RELAÇÃO DO BEM: Direitos aquisitivos sobre Terreno com A.T 1.000,00m² -

DESCRIÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTROS PACTOS DE **FLS. 48/72**: LOTE Nº 02 QUADRA Nº 02, do Loteamento "COLINA DO CASTELO", que terá a denominação fantasia de "FAZENDA ALVORADA", localizado no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo. O lote retro referido tem a seguinte descrição: Lote nº 02, Quadra 02. Lote nº 02 – Lote situado com frente para a Rua "2", medindo 20,00m de frente, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 50,00m, confrontando com o lote 01, do lado esquerdo mede 50,00m, confrontando com o lote 03 e nos fundos mede 20,00m confrontando com parte dos lotes 16 e 17, encerrando a **área de 1.000m²**. **Consta** em **fls. 64/69**, o Regulamento das Construções do Residencial Fazenda Alvorada. **Obs.:** Tendo em vista que a penhora recaiu sobre os Direitos Aquisitivos que o Executado detém sobre o Lote, o **valor a ser leiloado recairá sobre os valores pagos pelo mesmo**, **sendo o valor desses direitos o equivalente ao valor das prestações que ele já pagou em relação ao contrato de financiamento**. **Terreno localizado no Loteamento "Colina da Castelo", Lote nº 02, Quadra nº 02, Porto Feliz/SP. Imóvel matrícula do Loteamento** nº **13.842** do **CRI** de **Porto Feliz/SP.**

ÔNUS: Consta em **fls. 89**, penhora no rosto dos autos dos processos nºs 0000189-88.2021.8.26.0471 e 0004541-36.2014.8.26.0471. **Consta** em **fls. 187**, **débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária**, no valor de **R$ 259.525,37** (duzentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e vinte e cinco reais e trinta e sete centavos), atualizado em **Agosto/2024**.

VALOR DOS DIREITOS A SEREM LEILOADOS: R$ 174.534,49 (cento e setenta e quatro mil, quinhentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos), para Novembro/2025.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. **257/259**, débitos decorrentes da presente ação (**débitos associativos** cobrados nestes autos), no valor total de **R$ 143.666,14** (cento e quarenta e três mil, seiscentos e sessenta e seis reais e quatorze centavos), atualizados em **29/10/2024.**

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. Porto Feliz/SP, 14 de Novembro de 2025.

DR. DIOGO DA SILVA CASTRO
MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Porto Feliz - SP