2ª VARA DA COMARCA DE SÃO MANUEL – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **SAID JORGE INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrito no CNPJ sob n° 51.877.934/0001-47 na pessoa de seu representante legal, **e demais interessados.** A **DRA. ÉRICA REGINA FIGUEIREDO,** MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de São Manuel - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução Fiscal** - em que **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MANUEL** move em face do referido requerido – **Processo nº 1501569-67.2020.8.26.0581 -** 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 12/12/2025 à partir das 14:20h, e encerramento no dia 17/12/2025 às 14:20h; 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 04/02/2026 às 14:20h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **70%** (setenta por cento) da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. 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, excetos decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais 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 Said Jorge Incorporações e Negócios Imobiliários Ltda, na pessoa de seu representante legal, 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 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 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. 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 urbano com A.T 256,25m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um lote de terreno sob n° 09, na Quadra "F", com frente para rua "E", do loteamento denominado Jardim Ouro Verde, nesta cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, circunscrição única, com a **área de 256,25 metros quadrados**, medindo 10,00 metros na frente, 25,00 metros de um lado na divisa com o lote n° 08; 25,00 metros de outro lado na divisa com o lote n° 10 e 10,50 metros nos fundos na divisa com o lote n° 14. **Consta** na **Av.03** que o imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal sob n° 0.3.517.0098.8. **Consta** na **Av.05** que a "Rua E" passou a denominar-se **Rua João Bezerra Sageiras. Consta** no **Laudo de Avaliação** de **fls. 52**, realizado pelo Oficial de Justiça em 20/05/2021, que o referido terreno não possui benfeitorias ou construções. **Terreno localizado na Rua João Bezerra Sageiras, Lote nº 09, Quadra "F", São Manuel/SP. Imóvel matrícula** nº **4.265** do **CRI** de **São Manuel/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.02-** PENHORA do imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de São Manuel/SP, no proc. n° 0007993-20.2011.8.26.0581, movido pela Fazenda Municipal de São Manuel, **Av.06-** PENHORA do imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 46.139,39 (quarenta e seis mil, cento e trinta e nove reais e trinta e nove centavos) para Outubro/2025.

DÉBITO EXEQUENDO: **Consta** em **fls. 249**, o débito exequendo no valor de R$ 3.113,48 (três mil, cento e treze reais e quarenta e oito centavos), atualizado em 10/10/2025.

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. São Manuel/SP, 16 de Outubro de 2025.

DRA. ÉRICA REGINA FIGUEIREDO
MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de São Manuel - SP