1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação do requerido **A. F.** inscrito no CPF Sob nº 304.676.558-47, dos usufrutuários **C. P. F.** inscrito no CPF sob nº 604.075.738-87 e sua cônjuge **A. M. F.** inscrita no CPF sob nº 085.617.188-38, dos co-proprietários **J. F.** inscrita no CPF sob nº 157.044.258-44, **M. F.** inscrita no CPF sob nº 085.616.848-36, **M. I. F. P.** inscrita no CPF sob nº 141.305.018-28 e seu cônjuge **H. C. B. P.** inscrito no CPF sob nº 120.041.498-50, **M. F. B.** inscrita no CPF sob nº 111.330.568-14 e seu cônjuge **N. B.** inscrito no CPF sob nº 004.758.028-37 **e demais interessados.** O **DR. LUCAS CARBONI PALHARES,** MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Pederneiras - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de leilão único de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos** - em que **T. F. neste ato representada por sua genitora P. P.** move em face do referido requerido – Processo nº **0000750-72.2020.8.26.0431 -** 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 Leilão Único terá início no dia 03/02/2026 à partir das 14:10h, se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 05/03/2026 às 14:10h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **70%** (setenta por cento) do valor da avaliação 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. 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. Os débitos de natureza tributária, que se adequarem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao 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. A. F., 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. Para a apreciação da idoneidade do lanço pelo juiz, deverá o gestor abaixo nomeado solicitar o comparecimento do arrematante na Vara responsável do processo para retirada do auto de arrematação.

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 vultoso. 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: Parte ideal correspondente a 20% da nua propriedade um Imóvel Rural (0,5942 ha dentro de 2,9711 ha)- DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UMA GLEBA DE TERRAS, com a **área de 2,9711 hectares**, ou **1,2277 alqueires paulista**, ou **29.710,570** metros quadrados, situada neste município e Comarca de Pederneiras, SP, no lugar denominado "Fazenda Cortume", compreendida dentro do memorial descritivo seguinte: tem início no vértice 1 de coordenadas UTM Sirgas 2000 N=7.524.238,90 e E=725.555,00 e localizado na margem direita do Ribeirão Pederneiras (também conhecido neste trecho por Água do Cortume) e divisa com o imóvel de propriedade de Sidnei Colaciti; daí segue por cerca de divisa, e confrontando com o imóvel de Sidnei Colatici, com azimute de 154º26'40" na extensão de 41,89 m, até o vértice 2, situado na faixa de domínio da antiga rede férrea e distante 10,00 metros perpendicular ao eixo da mesma; deste, segue margeando a faixa de domínio da antiga rede férrea e sempre distante 10,00 metros perpendicular ao seu eixo, e confrontando com a Inventariança da Rede Ferroviária Federal R.F.F.S.A (antes: Cia Paulista de Estrada de Ferro), com os seguintes azimutes e distâncias: do vértice 2 segue até o vértice 3 no azimute de 240º09'29", na extensão de 19,01m; do vértice 3 segue até o vértice 4 no azimute de 240º09'13", na extensão de 20,31m; do vértice 4 segue até o vértice 5 no azimute de 239º44'22", na extensão de 20,12m; do vértice 5 segue até o vértice 6 no azimute de 240º11'01", na extensão de 59,53m; do vértice 6 segue até o vértice 7 no azimute de 238º57'46", na extensão de 20,07m; do vértice 7 segue até o vértice 8 no azimute de 244º29'06", na extensão de 19,52m; do vértice 8 segue até o vértice 9 no azimute de 248º36'27" na extensão de 19,00m; do vértice 9 segue até o vértice 10 no azimute de 256º10'30", na extensão de 19,08m; do vértice 10 segue até o vértice 11 no azimute de 259º25'08" na extensão de 20,04m; do vértice 11 segue até o vértice 12 no azimute de 260º13'03" na extensão de 20,01m; do vértice 12 segue até o vértice 13 no azimute de 264º29'44", na extensão de 19,08m; deste, segue por cerca de divisa e confrontando com o imóvel de propriedade de Augusto Campos Pinheiro (antes: Miguel Stancare e Irmãos), com o seguinte azimute e distância: do vértice 13 segue até o vértice 14 no azimute de 335º23'29", na extensão de 131,65m; deste, segue confrontando com o Ribeirão Pederneiras, também conhecido neste trecho por Água do Cortume, margem direita e sentido jusante, e pela outra margem com o imóvel de propriedade de Dorival José Bosso e o imóvel de propriedade de José Linares Júnior com os seguintes azimutes e distâncias: do vértice 14 segue até o vértice 15 no azimute de 46º03'16", na extensão de 41,11m; do vértice 15 segue até o vértice 16 no azimute de 114º16'31", na extensão de 24,18; do vértice 16 segue até o vértice 17 no azimute de 108º17'31", na extensão de 24,06m; do vértice 17 segue até o vértice 18 no azimute de 93º58'32", na extensão de 12,98m; do vértice 18 segue até o vértice 19 no azimute de 3º57'06", na extensão de 9,14m; do vértice 19 segue até o vértice 20 no azimute de 79º47'15", na extensão de 41,57m; do vértice 20 segue até o vértice 21 no azimute de 78º23'38", na extensão de 14,41m; do vértice 21 segue até o vértice 22 no azimute de 69º39'38", na extensão de 37,78m; do vértice 22 segue até o vértice 23 no azimute de 94º54'50", na extensão de 13,31m; do vértice 23 segue até o vértice 24 no azimute de 85º03'02", na extensão de 22,02m; do vértice 24 segue até o vértice 25 no aizmute de 102º26'48" na extensão de 15,91m; do vértice 25 segue até o vértice 26 no azimute de 89º43'24", na extensão de 24,84m; do vértice 26 segue até o vértice 27 no azimute de 173º07'57", na extensão de 11,04m; do vértice 27 segue até o vértice 28 no azimute de 166º05'29", na extensão de 10,90; finalmente do vértice 28 segue até o vértice 1 (início da descrição), no azimute de 100º01'42", na extensão de 11,49m, fechando assim o polígono acima descrito. Cadastro no INCRA: código nº 999.920.646.636-7, com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Sítio Cortume; localização do imóvel rural: Outros Bairros do Cortume; município sede do imóvel rural: Pederneiras; UF: SP; mód rural (ha): 8,0471; nº mod. rurais: 1,07; mod fiscal (ha): 14,0000; nº mod. fiscais: 1,0341; fraç. mín. parc. (ha): 2,00; matrícula: (em branco); área total (ha) 14,4769; área registrada (ha): 0,0000; área de posse (ha):

14,8056; nº do CCIR: 02204603150; nº do imóvel na Receita Federal: 3.099.045-9; Cadastro no CAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL: nº 35367030016564 (reserva legal = 2,96 ha). **Consta** na **Av.03** que o imóvel objeto desta matrícula recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 120717.2.0030831.02. **Consta** no **Auto de Retificação de Penhora, Avaliação, Depósito e Intimação** de **fls. 238**, realizado pelo Oficial de Justiça em 15/03/2023, que a referida gleba não possui benfeitorias. **Imóvel Rural denominado "Sítio Cortume", Outros Bairros do Cortume, Pederneiras/SP. Imóvel matrícula** nº **30.831** do **CRI** de **Pederneiras/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.01-** USUFRUTO, em favor de Celso Paulo Furlani e sua cônjuge; **Av.04-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 20% do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 145.927,51 (cento e quarenta e cinco mil, novecentos e vinte e sete reais e cinquenta e um centavos), para Novembro/2025.

DÉBITO EXEQUENDO: **Consta** em **fls. 326/327**, o débito exequendo no valor de **R$ 135.515,68** (cento e trinta e cinco mil, quinhentos e quinze reais e sessenta e oito centavos), **atualizado** em **10/06/2025**.

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. Pederneiras/SP, 27 de Novembro de 2025.

DR. LUCAS CARBONI PALHARES
MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Pederneiras - SP