1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PEDERNEIRAS – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **CONTROLLER PEDERNEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (atual FATO 4 ESSEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.)** inscrita no CNPJ sob nº 18.638.970/0001-82 na pessoa de seu representante legal, **e demais interessados.** A **DRA. BEATRIZ TAVARES CAMARGO,** MMª. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Pederneiras - 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 **Cumprimento de Sentença** - em que **DAVI JACINTO** move em face do referido requerido – Processo nº **0000184-84.2024.8.26.0431 -** 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 1° Leilão terá início no dia 27/04/2026 à partir das 14:10h, e encerramento no dia 30/04/2026 às 14:10h; 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 21/05/2026 às 14:10h (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 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.

DA REMIÇÃO OU DESISTÊNCIA: Em caso de remição ou desistência da praça pelo exequente após a publicação dos editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro ou, em caso de composição, deverá declinar na minuta de acordo quem arcará com tais despesas, sob pena de o executado suportá-las integralmente.

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. Acréscimo obrigatório no percentual de 5% sobre o lanço corrente.

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 80% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 com A.T 253,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM LOTE DE TERRENO URBANO, sob nº 03 da Quadra "D", do denominado Loteamento "RESIDENCIAL BEM VIVER II", situado nesta cidade e Comarca de Pederneiras, SP, localizado na Rua 11, medindo 11,00 metros de frente e de fundos, por 23,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua 11; pelo lado direito (de quem da referida via pública olha o imóvel), com o lote nº 04; pelo lado esquerdo com o lote nº 02; e na linha dos fundos, com o lote nº 05, encerrando a **área de 253,00 metros quadrados**. **Consta** na **Av.01** restrições urbanísticas sobre o lote objeto desta matrícula. **Consta** na **Av.02** que ficam alteradas as restrições urbanísticas descritas na Av.01. **Consta** na **Av.03** que a presente matrícula recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 12071720031063.82. **Consta** na **Av.04** que a "Rua 11" passou a denominar-se Rua Marcília Palamini Garnica (CEP 17.282-396). **Terreno localizado na Rua Marcília Palamini Garnica, Lote nº 03, Quadra "D", Loteamento "Residencial Bem Viver II", Pederneiras/SP. Imóvel matrícula** nº **31.063** do **CRI** de **Pederneiras/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.05-** BLOQUEIO do Imóvel, expedido nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 80.672,00 (oitenta mil, seiscentos e setenta e dois reais), para Março/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 798**, o débito exequendo no valor de **R$ 63.098,28** (sessenta e três mil, noventa e oito reais e vinte e oito centavos), **atualizado** em **Dezembro/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, 11 de Março de 2026.

DRA. BEATRIZ TAVARES CAMARGO
MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Pederneiras - SP