

2ª VARA DA COMARCA DE PIRAJUÍ – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **JOSÉ APARECIDO DE FARIAS** inscrito no CPF sob nº 190.864.488-52, da proprietária **JATAÍ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (COMPANHIA URANO DE CAPITALIZAÇÃO)** inscrita no CNPJ sob nº 43.344.290/0001-01 na pessoa de seu representante legal, dos interessados **LEANDRO NUNES VIANA** inscrito no CPF sob nº 254.705.948-74, **FRANCISCO LUIZ DA SILVA** inscrito no CPF sob nº 035.552.374-46, e demais interessados. O **DR. SAULO MEGA SOARES E SILVA**, MMº. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Pirajuí - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º 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 **ELETRICA PIRAJUÍ LTDA** move em face do referido requerido - Processo nº **0003573-50.2020.8.26.0453** - 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 1º Leilão terá início no dia 28/10/2026 à partir das 14:10h, e encerramento no dia 04/11/2026 às 14:10h; 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 24/11/2026 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.

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 adequem 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.

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, 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: Direitos sobre Imóvel com A.T 238,45m² - DESCRIÇÃO DA

MATRÍCULA: Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob n. 25, da quadra 20, setor 17 (parte do antigo lote n. 02 da quadra 20), localizado à Rua Prefeito Dr. Carlos Rogner, n. 628, no Jardim Aclimação, nesta cidade e comarca de Pirajuí-SP, O lote que ora se descreve, para quem de frente olha para o imóvel, encontra-se no lado par da Rua Prefeito Doutor Carlos Rogner, a 13,19 metros da esquina com a Rua Prefeito Joaquim Gabriel Oliveira, com as seguintes medidas e confrontações:- Lote com 11,46 metros de frente para a Rua Prefeito Doutor Carlos Rogner. Confronta-se à direita na distância de 21,59 metros com o lote 13; à esquerda na distância de 21,59 metros com o lote 36; aos fundos na distância de 10,64 metros com o lote 272, encerrando a **área de 238,45m² (duzentos e trinta e oito metros quadrados e quarenta e cinco décimos quadrados)**. Cadastro Municipal sob n. 000330710. **Consta no Auto de Avaliação de fls. 100/118**, realizado pelo Perito em 21/07/2021, que o imóvel possui as seguintes características: muro, passeio, pavimentação, guias, limpeza, iluminação, infraestrutura completa, pedologia firme, topografia plano, situação do terreno: lote com uma frente. O lote possui edificações e benfeitorias em seu interior, divididas da seguinte forma: dois pontos comerciais, sendo que um deles, com uma área aproximada de 40,92m², encontra-se alugado a terceiros sendo utilizados como uma Barbearia e uma Loja de Roupas. O outro ponto comercial encontra-se desocupado, este possui um banheiro, um escritório e uma cozinha industrial, perfazendo cerca de 56,00m². Ao fundo desses comércios, existe ainda a construção de dois imóveis residenciais geminados, sendo que um deles encontra-se alugado a terceiros, cada um deles possuindo um banheiro e uma sala/cozinha e um quarto, sendo que um deles apresenta ainda uma varanda, enquanto o outro apresenta um cômodo a parte com outro banheiro. Estas construções apresentam as seguintes características: Comércio 1: Telhado "Eternit" em sua totalidade. Na área da cozinha industrial possui revestimento até o teto, com forro em PVC e com 3,60m de pé direito. No escritório, corredor e no banheiro possui pé direito de 2,70m e revestimento apenas no piso. O local se encontra em boas condições. Comércio 2: Telhado "Eternit" em sua totalidade. Na área da barbearia possui revestimento até o teto, com laje e com 3,20m de pé direito. Na área da loja de roupas possui pé direito de 3,00m, forro em PVC e com revestimento também até o teto. O local se encontra em ótimas condições. Residência 1 e 2: Telhado em telha cerâmica, com estrutura de madeira e sem forro. Possui revestimento cerâmico apenas no banheiro, sendo que este também apresenta laje. Ainda classificado como rua (Prefeito Doutor Carlos Rogner), porém, já considerada por alguns como avenida, pelo constante crescimento do comércio em sua extensão e pelo cruzamento com a avenida principal de entrada e saída da cidade (Orestes Quêrcia). É a rua principal do bairro, onde trafegam caminhões e ônibus para acesso entre bairros, também é o percurso do circular da cidade (no momento está interrompido pela administração municipal). Rua de percurso do Ônibus Escolar Municipal. Os empreendimentos, como comércio, igreja e outros, localizados nesta rua são: Restaurante Cabana Gaúcha, Lava rápido Lalis Car, Empresa de Material de Limpeza Xanday, Transrodler, Barbearia, Mercado e Depósito de Gás Supergasbras, Três Igrejas Evangélicas, Igreja Católica Santo Antônio e Centro Social Santo Antônio, Barracão de produtos alimentícios, três bares, Atacado Rastelão, Alinhamento de Carro, e um Posto de saúde. Nas ruas adjacentes temos ainda um Centro de Fisioterapia, além de um Centro de Lazer Municipal, conhecido como Parque do Povo. **Imóvel localizado na Rua Prefeito Doutor Carlos Rogner, nº 628, Jardim Aclimação, Pirajuí/SP. Imóvel matrícula nº 24.205 do CRI de Pirajuí/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.02-** INDISPONIBILIDADE dos Bens e Direitos de propriedade de Companhia Urano de Capitalização em Liquidação Extrajudicial, expedida pela Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Fazenda Rio Grande/PR, no proc. nº 0006436-25.2009.8.16.0038; **Av.03-** INDISPONIBILIDADE dos Bens e Direitos de propriedade de Companhia Urano de Capitalização em Liquidação Extrajudicial, expedida pela Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Fazenda Rio Grande/PR, no proc. nº 0012399-33.2017.8.16.0038; **Av.04-** INDISPONIBILIDADE dos Bens e Direitos de propriedade de Companhia Urano de Capitalização em Liquidação Extrajudicial, expedida pela Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Fazenda Rio Grande/PR, no proc. nº 0005908-39.2019.8.16.0038; **Av.05-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Pirajuí/SP**, em **17/08/2026**, foram constatados débitos de **IPTU** no valor de **R\$ 4.932,66** (quatro mil, novecentos e trinta e dois reais e sessenta e seis centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 243.724,90 (duzentos e quarenta e três mil, setecentos e vinte e quatro reais e noventa centavos) para Agosto/2026.

Obs: O leilão será sobre os direitos que o requerido tem sobre o imóvel, devido a título de legitimação de posse outorgado a JOSÉ APARECIDO DE FARIAS (requerido) em regularização

fundiária redigida na R.01 da Matrícula do referido imóvel. Na certidão de Oficial de Justiça de fls. 360/361, é informado que há duas unidades autônomas e que estão alugadas que tem por objeto um salão e uma quitinete situados no endereço fornecido.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 567, o débito exequendo no valor de R\$ 95.355,10 (noventa e cinco mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e dez centavos), atualizado em Agosto/2026.

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. Pirajuí/SP, 18 de Agosto de 2026.

DR. SAULO MEGA SOARES E SILVA

MMº. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Pirajuí - SP