

2ª VARA DA COMARCA DE PORTO FELIZ – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **LUCIANO HENRIQUE ANASTÁCIO DA SILVA** inscrito no CPF sob nº 420.227.568-35, e demais interessados. O **DR. BERTHOLDO HETTWER LAWALL**, MMº. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Porto Feliz - 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 **Execução de Título Extrajudicial** - em que **EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA SPE LTDA** move em face do referido requerido - Processo nº **1001097-26.2024.8.26.0471** - 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 1º Leilão terá início no dia **27/10/2026 à partir das 14:10h**, e encerramento no dia **03/11/2026 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 **23/11/2026 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) da última avaliação atualizada.

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, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

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. A) o objeto da hasta corresponde ao imóvel descrito na matrícula, com todas as suas acessões e benfeitorias; b) o produto da arrematação será destinado, prioritariamente, à quitação das obrigações contratuais vinculadas ao bem, mediante sub-rogação, e, após, à satisfação do crédito exequendo.

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 comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

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: Imóvel residencial com A.T 150,50m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua 04, constituído pelo lote n.º 4 da quadra 05, lado par, do loteamento denominado "OLIVIO BARBOSA", no bairro da Ponte Grande, nesta cidade, medindo de frente 7,00 metros; do lado direito de quem da Rua olha para o lote, mede 21,50 metros, confrontando com o lote n.º 3; do lado esquerdo mede 21,50 metros, confrontando com o lote n.º 5; nos fundos mede 7,00 metros, confrontando com propriedade de Hélio Francisco Angelieri e outros, encerrando a **área de 150,50 metros quadrados. Consta no Estudo de Mercado e Termo de Avaliação de Imóvel para Estimativa de seu Valor de fls. 166**, realizado pelo Perito em 26/11/2025, que sobre o referido terreno, encontra-se edificada uma casa de alvenaria, coberta com telhas, com área aproximada de 50m² de construção, situado com frente para a Rua 09, constituído pelo lote n.º 04 da quadra 05, lado par, do loteamento denominado "Olívio Barbosa", no Bairro da Ponte Grande, nesta cidade. Cadastrado nesta municipalidade (IPTU) 01.1.419.0048.001.981. **Consta no Auto de Constatação e Avaliação de fls. 215/216**, realizado pelo Oficial de Justiça em 07/07/2026, que trata-se de um imóvel situado na Rua José Antônio Giacomelli, nº 192, Residencial Olívio Barbosa, Porto Feliz/SP, com área do terreno de 150,50m², área construída de 100,00m², conforme cadastro de IPTU da Prefeitura do Município de Porto Feliz; O imóvel na parte externa não possui acabamento contendo uma lavanderia nos fundos, coberta com madeira e telha, medindo aproximadamente 6,7x 1,7m; casa contendo cozinha com acabamento piso e azulejo, balcão e pia, porta e janela de alumínio, medindo aproximadamente 3,9m x 2,9m; sala com piso, porta e janela em alumínio, medindo aproximadamente 2,8m x 5,0m; corredor de acesso aos quartos e banheiro com piso medindo aproximadamente 6,8m x 0,87m; quarto com piso, sem porta, janela de alumínio, medindo aproximadamente 3,0m x 3,5m; banheiro com acabamento no Box piso e azulejo, medindo aproximadamente 1,4m x 2,9m; quarto com suíte, dormitório com piso, janela de alumínio medindo aproximadamente 3,5m x 4,0m e banheiro não montado, sem acabamento e demais acessórios (piso, vaso sanitário e chuveiro) medindo aproximadamente 1,4m x 2,9m; construção do imóvel em alvenaria; teto da casa em laje, casa murada, muro e portão altos, imóvel em regular estado de conservação. Localização no Bairro Olívio Barbosa na cidade de Porto Feliz, cuja rua do imóvel possui calçada e asfalto, iluminação pública e saneamento básico, distante aproximadamente do centro da cidade (Praça da Matriz, Rua José Sacramento e Silva) 3,5km em linha reta (Google maps). **Imóvel localizado na Rua José Antônio Giacomeli, nº 192, Lote nº 04, Quadra nº 05, Bairro da Ponte Grande, Residencial Olívio Barbosa, Porto Feliz/SP. Imóvel matrícula nº 58.887 do CRI de Porto Feliz/SP.**

ÔNUS: Não constam nos autos documentos probantes de eventuais ônus que recaiam sobre o bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) para Setembro/2026.

Obs.: Inicialmente, o referido imóvel era de propriedade de EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA SPE LTDA. (Requerente), a qual efetuou a venda por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda em favor do Sr. Luciano Henrique Anastácio da Silva, conforme contrato localizado às fls. 24/31. No entanto, não foi registrada a referida transferência na matrícula do imóvel (permanecendo, ainda, a titularidade da matrícula em nome da requerente). Apesar disso, em razão da anuência expressa da Requerente, proprietária registral do Imóvel, a alienação será da integralidade do imóvel, comprometendo-se

a mesma a praticar os atos necessários à transferência do domínio ao arrematante (fls. 261).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 260/266**, o débito exequendo no valor de **R\$ 109.665,33** (cento e nove mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e trinta e três centavos), atualizado em 04/08/2026.

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. Porto Feliz/SP, 04 de Setembro de 2026.

DR. BERTHOLDO HETTWER LAWALL

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