

SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE PORTO FELIZ – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **PENTÁGONO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 65.085.813/0001-77 na pessoa de seu representante legal, do condomínio/associação **FAZENDA ALVORADA, e demais interessados**. O **DR. DIOGO DA SILVA CASTRO**, MMº. Juiz de Direito do Setor de Execuções Fiscais 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 Fiscal** - em que **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ** move em face do referido requerido – Processo nº **1506335-13.2017.8.26.0471** - 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 **05/11/2026 à partir das 14:10h**, e encerramento no dia **10/11/2026 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 **02/12/2026 às 14:10h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior **60%** (sessenta por cento) da última avaliação atualizada ou, tratando-se de imóvel de incapaz, a **80%** (oitenta por cento) da 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 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. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o atual possuidor 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. Caso a dívida oriunda do contrato de alienação fiduciária seja superior a 60% do valor da avaliação, não serão admitidos lances inferiores ao débito indicado pelo agente fiduciário para satisfação de seu crédito.

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: Terreno com A.T 1.000,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO, sem benfeitorias, situado à Rua "21", constituído pelo lote nº 02 da quadra 27, do loteamento denominado "COLINA DA CASTELO", no bairro Faxinal, zona de expansão urbana, deste município, medindo 20,00m de frente, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 50,00m, confrontando com o lote 01, do lado esquerdo mede 50,00m, confrontando com o lote 03, e nos fundos mede 20,00m, confrontando com o lote 21, encerrando a **área de 1.000,00m²**. **Consta na Av.01** que o loteamento denominado "Colina da Castelo", está sujeito às restrições constantes do processo do loteamento e integrantes do contrato-padrão, cujo cumprimento atinge todos os proprietários e sucessores. **Consta no Auto de Constatação e Avaliação de fls. 553**, realizado pelo Oficial de Justiça em 06/04/2026, que o terreno se encontra livre de pessoas, coisas e edificações. **Terreno localizado na Rodovia Castelo Branco, Km 104 (fls. 552), Rua "21", Lote nº 02, Quadra nº 27, Loteamento "Colina da Castelo" (Condomínio Fazenda Alvorada), Bairro Faxinal, Porto Feliz/SP. Imóvel matrícula nº 52.768 do CRI de Porto Feliz/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.02-** PENHORA do Imóvel, expedida pela Vara do Setor das Execuções Fiscais da Comarca de Porto Feliz/SP, no proc. nº 1501276-73.2019.8.26.0471, movida pelo Município de Porto Feliz; **Av.03-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos. **Consta em fls. 517, débitos** junto à Prefeitura Municipal de Porto Feliz/SP, no valor de **R\$ 13.140,88** (treze mil, cento e quarenta reais e oitenta e oito centavos), atualizado em 28/01/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 609.509,51 (seiscentos e nove mil, quinhentos e nove reais e cinquenta e um centavos), para Setembro/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, 22 de Setembro de 2026.

DR. DIOGO DA SILVA CASTRO

MMº. Juiz de Direito do Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Porto Feliz - SP