

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PEDERNEIRAS – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **P. C. P. F.** inscrito no CPF sob nº 305.683.768-67 e sua cônjuge/co-proprietária **K. G. F.** inscrita no CPF sob nº 317.897.778-36, dos co-proprietários **J. C. F.** inscrito no CPF sob nº 362.718.198-00, **A. R. C. F.** inscrita no CPF sob nº 388.317.498-03, do condomínio (Lote 01) **CONDOMÍNIO SPAZIO VERDE COMENDADOR** na pessoa de seu representante legal, do condomínio (Lote 02) **CONDOMÍNIO LEVILLE RESIDENCE** na pessoa de seu representante legal, **e demais interessados.** O **DR. MATHEUS MAROSTICA BRESSANIN**, 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 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 de Obrigação de Prestar Alimentos** - em que **L. M. F. neste ato representado por sua genitora C. M.** move em face do referido requerido - Processo nº **0000389-55.2020.8.26.0431** - 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 1º Leilão terá início no dia 09/12/2026 à partir das 14:10h, e encerramento no dia 14/12/2026 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 01/02/2027 às 14:10h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **86,65%** (oitenta e seis inteiros e sessenta e cinco décimos por cento) do valor da avaliação atualizada (desconto em consonância com o art. 843, CPC).

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. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. P. C. P. F. (fls. 231), 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.

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. O pagamento integral das quotas-partes dos co-proprietários (33,33% para cada um) será calculado estritamente sobre o valor da avaliação atualizada, nos termos do artigo 843, § 2º, do Código de Processo Civil.

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 DOS BENS:

LOTE 01) Terreno com A.T 360,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: TERRENO sem acessões e benfeitorias, correspondente ao lote 21 (vinte e um), da quadra E, do loteamento denominado "Residencial Spazio Verde Comendador", situado na Via Torricella, quarteirão 1, adoo par, distante 84,87m (oitenta e quatro metros e oitenta e sete centímetros) da esquina da Via Toscana, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com uma **área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)**, medindo 12,00m (doze metros) de frente, igual medida nos fundos, por 30,00m (trinta metros) de cada lado, confrontando de quem da via pública olha para o terreno, na frente com a citada Via Torricella; nos fundos com o lote 06 (seis); no lado direito com o lote 20 (vinte), e no lado esquerdo com o lote 22 (vinte e dois). PMB (em área maior): 2/924/1. Sobre o referido loteamento "Residencial Spazio Verde Comendador", onde se encontra inserido o imóvel nesta descrito, existem cláusulas, obrigações, normas, regulamentos e restrições, as quais encontram-se pormenorizadamente descritas e caracterizadas no processo do referido loteamento, o qual foi microfilmado sob nº 264479 e arquivado nesta serventia. **Consta na Av.01** que foi efetuado, pelo Poder Público, a alteração do quarteirão 1, lado par, da Via Torricella, para quarteirão 1, lado ímpar, da mesma via pública. **Consta no Laudo Pericial de fls. 386/457**, realizado pelo Perito em 02/12/2025, que trata-se de um terreno urbano, lote nº 21 da quadra E, situado na Via Torricella, quarteirão 1, no lado par no Residencial Spazio Verde Comendador, também na cidade de Bauru/SP, registrado sob a matrícula nº 107.768 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP, com área total de 360,00m². Embora localizados em bairros distintos, um no Condomínio Leville Residence e outro no Condomínio Spazio Verde Comendador, ambos os imóveis situam-se em região urbana consolidada e apresentam condições de infraestrutura equivalentes. Seus entornos, em um raio aproximado de 500 metros, são abastecidos por rede de água e esgoto, drenagem pluvial, energia elétrica, telefonia e dados, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo e linha de ônibus. A região conta ainda com restaurantes, bares, lanchonetes, hospitais, clínicas, consultórios e instituições de ensino, não sendo identificadas agências bancárias nas proximidades imediatas. O imóvel avaliando consiste no Lote nº 21 da Quadra E, situado na Via Toscana – Residencial Spazio Verde Comendador, cujo acesso oficial se dá pelo endereço Avenida Comendador José da Silva Marta nº 22-55, Vila São Francisco, Bauru/SP, registrado sob a matrícula nº 107.768 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru. Suas coordenadas geográficas aferidas são Latitude -22.35297082316126 e Longitude -49.08278973673746, assegurando sua identificação precisa no loteamento. O terreno possui 360,00m², com 12 metros de frente e fundo por 30 metros nas laterais, apresentando formato regular e leve aclive da esquerda para a direita, podendo ser considerado praticamente plano. O loteamento encontra-se estável e seguro, sem indícios de processos erosivos ou instabilidade, e dispõe de infraestrutura composta por salão de festas, quadra poliesportiva e portaria com funcionamento 24 horas. O imóvel não está inserido em área de preservação permanente ou de risco, conforme vistoria e mapeamento urbano, e situa-se em via cujo Índice IBGE 2022 é de 8.151,12, podendo ser utilizado como garantia sem restrições técnicas aparentes. **Imóvel localizado na Avenida Comendador José da Silva Marta, nº 22-55, Via Toscana, Lote nº 21, Quadra "E", Condomínio Spazio Verde Comendador, Bauru/SP. Imóvel matrícula nº 107.768 do 1º CRI de Bauru/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.03-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 33,33% do Imóvel, expedida nestes autos. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Bauru/SP**, em 14/10/2026, **não foram constatados débitos**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 365.089,25 (trezentos e sessenta e cinco mil, oitenta e nove reais e vinte e cinco centavos), para Outubro/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte dos co-proprietários não executados. Assim, a parte ideal de P. C. P. F. que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 40% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de 86,65% (66,66% dos co-proprietários não executados + 19,99% que representa a cota parte do requerido com desconto de 40%).

LOTE 02) Imóvel residencial com A.T 236,314m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: RESIDÊNCIA Nº 41, do CONDOMÍNIO LEVILLE RESIDENCE, situado na Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-100, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa: 236,314 metros quadrados (sendo 103,440 metros quadrados de área privativa edificada e 132,874 metros quadrados de área não edificada/uso exclusivo); comum: 83,928 metros quadrados (sendo 9,562 metros quadrados de área edificada e 74,367 metros quadrados de área não edificada); total: 320,242 metros quadrados; Fração ideal do terreno: 266,139 metros quadrados ou 2,161%. Referido empreendimento foi edificado em terreno, com área de 12.313,85 metros quadrados, descritos e caracterizados na matrícula 96.833, na qual encontra-se registrada sob nº 8, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.808, nesta Serventia. PMB (em área maior): 02/307/01. **Consta no Laudo Pericial de fls. 386/457**, realizado pelo Perito em 02/12/2025, que trata-se da Residência nº 41 do Condomínio Leville Residence, localizada na cidade de Bauru/SP, registrada sob a matrícula nº 114.957 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP, com área construída privativa de 103,44m², terreno com 266,139m² de fração ideal de terreno. Embora localizados em bairros distintos, um no Condomínio Leville Residence e outro no Condomínio Spazio Verde Comendador, ambos os imóveis situam-se em região urbana consolidada e apresentam condições de infraestrutura equivalentes. Seus entornos, em um raio aproximado de 500 metros, são abastecidos por rede de água e esgoto, drenagem pluvial, energia elétrica, telefonia e dados, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo e linha de ônibus. A região conta ainda com restaurantes, bares, lanchonetes, hospitais, clínicas, consultórios e instituições de ensino, não sendo identificadas agências bancárias nas proximidades imediatas. O imóvel avaliando corresponde a um sobrado geminado de padrão médio-alto, identificado como Residência nº 41, situado na Rua Regina Célia Palmeira nº 2-100, Condomínio Leville Residence – Vila Aviação, matrícula nº 114.957 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP, implantado em terreno de 266,14m², com 103,44m² de área construída privativa e acesso pela Avenida Affonso José Aiello. Suas coordenadas geográficas aferidas são Latitude -22.362215639472034 e Longitude - 49.05821858119292. A unidade apresenta padrão de acabamento médio-alto, com pisos cerâmicos retificados, paredes com massa corrida e pintura, forro em gesso, portas de madeira e esquadrias em alumínio, além de garagem coberta para dois veículos, encontrando-se em ótimo estado de conservação (indicador 0,32 da Tabela de Ross). Está inserida em região com Índice IBGE 2022 de 14.299,14, representando infraestrutura urbana consolidada e valorização compatível com o padrão do condomínio, que dispõe de salão de festas e portaria 24 horas. **Imóvel localizado na Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-100, Casa nº 41, Condomínio Leville Residence, Bauru/SP. Imóvel matrícula nº 114.957 do 1º CRI de Bauru/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.02-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 33,33% do Imóvel, expedida nestes autos. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Bauru/SP**, em 14/10/2026, **não foram constatados débitos**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 910.293,08 (novecentos e dez mil, duzentos e noventa e três reais e oito centavos), para Outubro/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte dos co-proprietários não executados. Assim, a parte ideal de P. C. P. F. que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 40% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de 86,65% (66,66% dos co-proprietários não executados + 19,99% que representa a cota parte do requerido com desconto de 40%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 539/540, o débito exequendo no valor de **R\$ 374.646,11** (trezentos e setenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e seis reais e onze centavos), atualizado em 17/09/2026.

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. Pederneiras/SP, 14 de Outubro de 2026.

DR. MATHEUS MAROSTICA BRESSANIN

MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Pederneiras - SP