

1ª VARA DA COMARCA DE PORTO FELIZ – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do requerido **CARLOS ALBERTO RAFAEL PINHEIRO DA SILVA** inscrito no CPF sob nº 312.708.338-63 e sua cônjuge/co-proprietária **ERICA DA SILVA FAGUNDES PINHEIRO** inscrita no CPF sob nº 373.440.578-59, e demais interessados. A **DRA. RAISA ALCÂNTARA CRUVINEL SCHNEIDER**, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de Porto Feliz - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 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 **1001387-12.2022.8.26.0471** - 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 Leilão Único terá início no dia 16/06/2025 à partir das 14:10h, se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 10/07/2025 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, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os leilões. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregado 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 art. 130, § único, do CTN e os débitos de condomínio, que ficam sub-rogados no 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. Carlos Alberto Rafael Pinheiro da Silva, 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, condicionada a aceitação do MMº Juízo competente, 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 vultuoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

RELAÇÃO DO BEM: Imóvel com A.T 190,69m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua 09, constituído pelo lote n.º 14 da quadra 11, lado par, do loteamento denominado "OLIVIO BARBOSA", no bairro da Ponte Grande, nesta cidade, medindo 6,90 metros em reta, mais 0,18 metro em curvatura (raio de 9,00 metros); do lado direito de quem da Rua olha para o lote, mede 27,76 metros, confrontando com

o lote n.º 13; do lado esquerdo mede 26,72 metros, confrontando com o lote n.º 15; nos fundos mede 7,00 metros, confrontando com o lote n.º 16, encerrando a **área de 190,69 metros quadrados. Consta no Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de fls. 82**, realizado pelo Oficial de Justiça em 18/10/2022, que sobre o referido terreno encontra-se edificada uma casa de alvenaria, coberta de telhas, com área aproximada de 50m² de construção. **Consta no Laudo de Avaliação de fls. 128/153**, realizado pelo Perito em 14/11/2024, que o imóvel encontra-se devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Porto Feliz, sob nº 01.1.425.0138.001.581. Prolongamento - Comércio: 600m; Hospital: 3.500m; Escola: 900m. Terreno - Topografia: Plano; Salubridade: Seco; Conformação: Firme; Situação na Quadra: Fim de quadra; Dimensões: Frente - 6,09m. em reta, mais 0,18 em curvatura; Fundos - 7,00m; Lado Dir. - 27,76m; Lado Esq. - 26,72m; Área total do Terreno: 190,69m². Melhoramentos Públicos - Rede de água e esgoto, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, iluminação pública e telefone. Casa Residencial nos fundos do terreno - Edificada em alvenaria e tijolos, cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira, paredes revestidas de argamassa corrida, muros da lateral do terreno edificado em blocos sem acabamento. Divisão e Acabamento - 01 Cozinha: teto em laje e pisos cerâmicos, paredes com forração de papel; 01 Corredor: teto em laje, pisos cerâmicos; 01 Banheiro: teto em laje e pisos cerâmicos e paredes azulejadas; 02 Dormitórios: Teto em laje e pisos cerâmicos. Instalações elétricas e Hidráulicas - Embutidas. Estado de conservação - Regular: Os muros necessitando de acabamentos. Área de construção - 50,00m² - Conforme informações do proprietário, pois não confere com a ficha cadastral da Prefeitura, acontece que a planta constava 100,00m. mas foi construído somente 50,00m. Esquadrias - Madeira e ferros. Padrão de Acabamento - Simples. Idade Aparente - Estimamos sua idade aparente em 04 anos. **Imóvel localizado na Rua Samuel Marques, nº 28, Loteamento Olívio Barbosa, Porto Feliz/SP. Imóvel matrícula nº 59.164 do CRI de Porto Feliz/SP.**

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

Obs 1: Conforme fls. 24/45, existe contrato de compra e venda (cessão de direitos) entre o exequente e o executado.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 146.558,22 (cento e quarenta e seis mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e vinte e dois centavos), para Maio/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. Porto Feliz/SP, 06 de Maio de 2025.

DRA. RAISA ALCÂNTARA CRUVINEL SCHNEIDER

MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de Porto Feliz - SP