JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE PEDERNEIRAS – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do executado **JARDIM IPANEMA BORACEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** inscrito no CNPJ sob nº 29.202.372/0001-82 na pessoa de seu representante legal, **e demais interessados.** O **DR. VITOR MARCON ASSUMPÇÃO VIEIRA,** MMº. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Pederneiras - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° 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 **FABIANA MARTINS RIBEIRO E outro** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1000637-62.2024.8.26.0431 -** 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 1° Leilão terá início no dia 14/10/2025 à partir das 14:40h, e encerramento no dia 17/10/2025 às 14:40h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 07/11/2025 às 14:40h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado.

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 CTN.

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. Fabio Ghiroti Yang, 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 adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. 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: Terreno com A.T 213,48m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM LOTE DE TERRENO URBANO, sob nº 06 da Quadra "L", do Loteamento denominado "JARDIM IPANEMA", situado na cidade de Boracéia, desta Comarca de Pederneiras, SP, localizado distante 41,50 m da esquina da Rua 02 (Prolongamento) lado par com a Rua 05 lado ímpar (Lote 01), para quem de dentro do lote 06

olha para a Rua 05 segue por 10,00 m de frente e confronta com Rua 05, daí segue por 21,30 m do lado direito e confronta com Lote 07, daí segue por 21,28 m do lado esquerdo e confronta com Lote 05, daí segue por 10,00 m ao fundo e confronta com Quadra T do Loteamento Boracéia F, encerrando uma **área de 213,48m²**. **Consta** na **Av.01** que sobre o lote objeto desta matrícula, há restrições urbanísticas. **Imóvel localizado no Jardim Ipanema, Lote 06, Quadra L, Boracéia/SP. Imóvel matrícula** nº **33.031** do **CRI** de **Pederneiras/SP**.

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

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 65.366,40 (sessenta e cinco mil, trezentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos) para Agosto/2025.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 88/89**, o débito exequendo no valor de R$ 33.158,22 (trinta e três mil, cento e cinquenta e oito reais e vinte e dois centavos), atualizado em 25/06/2025.

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. Pederneiras/SP, 11 de Agosto de 2025.

DR. VITOR MARCON ASSUMPÇÃO VIEIRA
MMº. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Pederneiras - SP