

1ª VARA DA COMARCA DE PORTO FELIZ – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do requerido **R. D. A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP** inscrito no CNPJ sob nº 12.995.426/0001-01, do condomínio (Lote 02) **EDIFÍCIO VILA PINHEIRINHO** inscrito no CNPJ sob nº 19.753.772/0001-22 na pessoa de seu representante legal, e demais interessados. O **DR. DIOGO DA SILVA CASTRO**, MMº. Juiz 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 **Cumprimento de Sentença** - em que **VALTER FELIX** move em face do referido requerido - Processo nº **0000670-12.2025.8.26.0471** - 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 03/07/2026 à partir das 14:15h, se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 03/08/2026 às 14:15h (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 atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada.

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 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: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, excetos decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais 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 R. D. A. Empreendimentos Imobiliários LTDA - EPP., na pessoa de seu representante legal, 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.

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 408,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM LOTE DE TERRENO sob nº 6 da quadra "J" do loteamento denominado "Jardim Bela Vista", desta cidade, distrito, município e comarca de Porto Feliz, com frente para a rua dos Cravos, lado par, medindo 12,00 metros de frente, por 33,50 metros da frente aos fundos do lado direito, confrontando com o lote nº 5, 37,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo confrontando com o lote nº 7 e 12,00 metros nos fundos confrontando com o lote nº 16, encerrando a **área de 408,00 metros quadrados**; localizado à 68,50 metros do início da curvatura com a rua das Hortências, na quadra completada com a rua dos Miosótis. **Consta no R.04** que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura do Município de Porto Feliz/SP, sob nº 01.3.030.0080.001.312. **Consta no Laudo de Avaliação de fls. 102/108**, realizado pelo Perito em 18/12/2025, que trata-se de um terreno localizado na Rua dos Cravos, Lote nº 06, Quadra J. Classificação: Urbana; Tipo: Terreno. O imóvel avaliado possui topografia em declive. **Imóvel localizado na Rua dos Cravos, Lote nº 06, Quadra "J", Loteamento "Jardim Bela Vista", Porto Feliz/SP. Imóvel matrícula nº 12.912 do CRI de Porto Feliz/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.10-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 195.026,38 (cento e noventa e cinco mil, vinte e seis reais e trinta e oito centavos), para Maio/2026.

LOTE 02) Apartamento com vaga de garagem - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: APARTAMENTO nº 21, situado no 2º andar do "EDIFÍCIO VILA PINHEIRINHO", à rua Dr. Israel Vieira Ferreira, nº 295, no loteamento denominado "Vila Pinheirinho", nesta cidade, confrontando pela frente com o corredor interno do edifício; do lado esquerdo de quem do corredor interno do edifício olha, com o apartamento 22 e área externa de uso comum; do lado direito com a área externa de uso comum e fundos com a área externa de uso comum, com a área privativa de 80,70m², área de uso comum de 29,7447m², perfazendo um total de 110,4447m², fração ideal do solo de 8,2145%, cabendo ainda, o direito ao uso exclusivo de 01 vaga de garagem. **Consta no Laudo de Avaliação de fls. 87/92**, realizado pelo Perito em 18/12/2025, que trata-se de um imóvel localizado na Rua Dr. Israel Vieira Ferreira, nº 295, Vila Pinheirinho. Classificação: Urbana; Tipo: Residencial. O imóvel avaliado encontra-se em bom estado de conservação. Um dos quartos apresenta infiltração em uma das paredes. Código do Contribuinte: 01.3.004.0417.004.021. **Apartamento localizado na Rua Dr. Israel Vieira Ferreira, nº 295, Apartamento nº 21, Edifício Vila Pinheirinho, Porto Feliz/SP. Imóvel matrícula nº 56.898 do CRI de Porto Feliz/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.03-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 207.001,68 (duzentos e sete mil, um real e sessenta e oito centavos), para Maio/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 149, o débito exequendo no valor de **R\$ 559.742,29** (quinhentos e cinquenta e nove mil, setecentos e quarenta e dois reais e vinte e nove centavos), atualizado em 19/05/2026.

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, 21 de Maio de 2026.

DR. DIOGO DA SILVA CASTRO

MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Porto Feliz - SP