

1ª VARA DA COMARCA DE PORTO FELIZ – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do requerido **FRANCISCO LUCIANO RODRIGUES DA SILVA** inscrito no CPF sob nº 022.395.953-70 e sua cônjuge/co-proprietária **MARIA DA PENHA DA COSTA SILVA** inscrita no CPF sob nº 022.702.383-89, 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 **Execução de Título Extrajudicial** - em que **EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA SPE LTDA** move em face do referido requerido – Processo nº **1002480-39.2024.8.26.0471** - 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 14:00h, se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 03/08/2026 às 14:00h (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 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.

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 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: Imóvel residencial com A.T 226,60m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua 03, constituído pelo lote n.º 8 da quadra 02, lado par, do loteamento denominado "OLIVIO BARBOSA", no bairro da Ponte Grande, nesta cidade, medindo de frente 7,00 metros; do lado direito de quem da Rua olha para o lote, mede 32,38 metros, confrontando com os lotes n.º 9, 10, 11, 12; do lado esquerdo mede 32,38 metros, confrontando com o lote n.º 7; nos fundos mede 7,00 metros, confrontando com a Rua 02, encerrando a **área de 226,60 metros quadrados. Consta nos Termos de Avaliação de fls. 120/123**, realizados pelos Peritos em 19/11/2025, 25/11/2025 e 26/11/2025, que sobre o referido terreno, encontra-se edificada uma casa de alvenaria, coberta com telhas, com área aproximada de 50m² de construção. Consta como Contribuinte o n.º 01.1.416.0097.001.671. **Imóvel localizado na Rua 03, Lote nº 08, Quadra nº 02, Loteamento "Olívio Barbosa", Bairro da Ponte Grande, Porto Feliz/SP. Imóvel matrícula nº 58.844 do CRI de Porto Feliz/SP.**

ÔNUS: Consta em **fls. 78/79, débitos decorrentes do contrato de compromisso de compra e venda**, acrescido de **prestações vencidas no curso do processo, honorários e custas processuais**, no valor de **R\$ 154.995,14** (cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e noventa e cinco reais e quatorze centavos), atualizado em Março/2025

VALOR DO LEILÃO: R\$ 128.563,44 (cento e vinte e oito mil, quinhentos e sessenta e três reais e quarenta e quatro centavos), para Maio/2026.

Obs.1: Inicialmente, o referido imóvel era de propriedade de EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA SPE LTDA, a qual firmou compromisso de compra e venda em favor do Sr. João Mário Luciano, conforme instrumento particular de compromisso de compra e venda de **fls. 24/30**. Posteriormente, houve cessão dos direitos aquisitivos decorrentes do referido contrato, na qual o cedente, Sr. João Mário Luciano, transferiu seus direitos aos promitentes cessionários Sr. Francisco Luciano Rodrigues da Silva e Sra. Maria da Penha da Costa Silva (**intimada em fls 114**), de acordo com o instrumento particular de promessa de cessão de direitos de bem imóvel de **fls. 40/43**. Contudo, conforme se extrai da matrícula nº 58.844, o imóvel permanece registrado em nome do requerente (EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA SPE LTDA), inexistindo transferência de domínio ao requerido, nos termos do art. 1.245 do Código Civil. O requerido detém direitos aquisitivos decorrentes de compromisso de compra e venda **inadimplido**, conforme documentos de **fls. 78/79**, no valor de **R\$ 154.995,14** (cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e noventa e cinco reais e quatorze centavos), atualizado em Março/2025. Todavia, considerando que o titular do domínio e o credor da obrigação executada são a mesma pessoa, **a presente alienação judicial recai sobre a totalidade do imóvel**, nos termos da **decisão** proferida nos autos de **fls. 167/169**.

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, 13 de Maio de 2026.

DR. DIOGO DA SILVA CASTRO

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