VARA ÚNICA DA COMARCA DE PILAR DO SUL – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **JOSÉ ALFREDO DE CASTRO FREITAS** inscrito no CPF sob nº 464.174.001-15, da proprietária registral do imóvel **EDEN EMPREENDIMENTOS LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 57.285.520/0001-05 na pessoa de seu representante legal, **e demais interessados.** O **DR. ÉVERTON WILLIAN PONA**, MM°. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Pilar do Sul - 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 **Cumprimento de Sentença** - em que **SUZAMARE PEREIRA MACHADO** move em face do referido requerido – Processo nº **0000218-20.2024.8.26.0444 -** 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 29/01/2027 a partir das 14:30h, e encerramento no dia 03/02/2027 às 14:30h; 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 24/02/2027 às 14:30h (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 ou 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação atualizada, caso se trate de bem de incapaz.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, 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 adequarem 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 atual possuidor (fls. 141), 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 80% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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: Direitos possessórios sobre Imóvel urbano com A.T 1.062,62m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: LOTE Nº 20 DA QUADRA N, com a **área total de 1.062,62m²**, situado na Rua Sibipiruna do Loteamento Jardim Panorama, localizado no Bairro da Ilha, neste Município e Comarca, com as seguintes medidas e confrontações, descritas de quem do lote olha para a rua: "Medindo de frente para a Rua Sibipiruna, 18,00m em reta e 14,14m em curva, com raio de 9,00m; do lado direito mede 31,00m, confrontando com a Rua Imbuia; do lado esquerdo mede 40,00m, confrontando com o lote nº 19; e, nos fundos mede 27,00m, confrontando com o lote nº 21. **Consta** na **Av.01** restrições urbanísticas que, ficou definido como padrão o lote com a área de 1.000,00m². **Consta** no **Laudo de Avaliação Imobiliária** de **fls. 177/183**, realizado pelo Perito em 17/05/2025, que trata-se de um imóvel residencial com área edificada de 48,00m². **Imóvel localizado na Rua Sibipiruna, nº 246, Jardim Panorama, Pilar do Sul/SP**. **Imóvel matrícula** n° **3.924** do **CRI** de **Pilar do Sul/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.02-** SEQUESTRO do Imóvel, expedido pela Vara Única da Comarca de Pilar do Sul/SP, no proc. nº 1001112-13.2023.8.26.0444 (proc. principal), movida por Suzamare Pereira Machado. **Consta** em **fls. 174**, penhora no rosto dos autos, expedida pela Vara Única da Comarca de Pilar do Sul/SP, no proc. nº 0000213-95.2024.8.26.0444, movida por Cristiane da Silva Lopes Freitas. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Pilar do Sul/SP**, em **31/07/2026**, foram constatados **débitos** no valor de **R$ 1.427,16** (um mil, quatrocentos e vinte e sete reais e dezesseis centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 232.630,44 (duzentos e trinta e dois mil, seiscentos e trinta reais e quarenta e quatro centavos), para Outubro/2026.

Obs.: Nos autos principais foram juntados o contrato particular de compromisso de compra e venda do imóvel (fls. 18/20 – proc. principal), onde a parte requerida consta como promitente vendedor, se comprometendo a alienar o imóvel (que seria objeto de desmembramento) à exequente, se responsabilizando por todas as despesas com taxas, impostos e outras que existissem no imóvel, até a data da assinatura do instrumento de contrato, bem como a auxiliar a promissária com a lavratura da escritura definitiva. Ademais, o requerido exerce a posse direta (foi citado no endereço do imóvel penhorado), houve realização de edificações no local, e o imóvel está cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Pilar do Sul em nome do requerido (fls. 140), cadastro nº 000011001. Penhora da totalidade do imóvel matrícula n° 3.924 confirmada na decisão de fls. 141.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 219/220**, o débito exequendo no valor de **R$ 107.828,59** (cento e sete mil, oitocentos e vinte e oito reais e cinquenta e nove centavos), atualizado em 05/03/2026.

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. Pilar do Sul/SP, 27 de Outubro de 2026.

DR. ÉVERTON WILLIAN PONA

MM°. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Pilar do Sul - SP