


**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA DE PORTO FELIZ
SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS — PORTO FELIZ
Av. José Maurino, nº 252, Porto Feliz/SP - CEP 18.540-000
Fone: 15 3262-2978 | E-mail portofelizsef@tjsp.jus.br

# EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E DEMAIS LEGITIMADOS

O Doutor **Diogo da Silva Castro**, MM. Juiz de Direito do Setor De Execuções Fiscais do Foro da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, com fundamento nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), na Resolução CNJ nº 236/2016, no Provimento CNJ nº 188/2024, no Decreto nº 21.981/1932 e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro oficial adiante nomeado levará a público, para venda e arrematação em leilão eletrônico, o bem abaixo descrito, observadas as condições deste edital.

**LEILOEIRO OFICIAL:** Fábio Prando Fagundes Góes, matriculado na JUCESP sob nº 1.099 e cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com escritório em Rua Cláudio Soares, n.º 72, Conjunto 310 - Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05422-030, por meio da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente credenciada/homologada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**PROCESSO Nº:** 1500624-85.2021.8.26.0471 — CLASSE: Execução Fiscal - Dívida Ativa.

**EXEQUENTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ. **ADVOGADA:** Juliana Leme Ferrari (OAB/SP 289.795).

**EXECUTADO:** SÉRGIO PIRES, CPF/CNPJ nº 536.381.078-68.

**DEMAIS INTERESSADOS/LEGITIMADOS:** Cônjuge: Eventual conjuge

**DATAS DO LEILÃO:**

O **1º leilão** terá início em **15/12/2026** a partir das **14h00** com encerramento às **14h00** em **18/12/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o **2º leilão** que se encerrará

em **01/02/2027** a partir das **14h00**, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

Caso o leilão não se realize nas datas designadas por motivo de força maior ou superveniente, fica desde logo designado o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário.

**DESCRIÇÃO DO BEM: "*UM TERRENO DE 11.724,53 m², mais bem descrito na matrícula a seguir transcrita:* '** *UM TERRENO, situado à Estrada Municipal PFZ-020, lado par, na quadra completada pela Avenida Atílio Fuser Junior e Rodovia Marechal Rondon SP-300, no Bairro Palmital, na Zona de Expansão Urbana, deste município, com as seguintes confrontações, dimensões área: inicia-se no ponto de intersecção do alinhamento par da Estrada Municipal PFZ-020, com a divisa da propriedade de Valdemar Cerri, distante 2.068,21m da Rodovia Marechal Rondon SP-300, km 130 mais 400,00m, segue na extensão de 10,57m, confrontando com o lado par da Estrada Municipal PFZ-020, deflete à direita na extensão de 209,40m, deflete à esquerda e segue em curva de concordância na extensão de 17,11m, segue em reta por 36,11m, deflete à direita e segue em curva de concordância na extensão de 17,11m, segue em reta por 138,63m, confrontando em todas essas extensões com propriedade de Valdemar Cerri, deflete à direita na extensão de 68,00m, confrontando com Leonardo Henrique Cerri e outros, deflete à direita na extensão de 350,12m, confrontando com Valdemar Cerri, alcançando o ponto inicial desta descrição, totalizando assim a área de 11.724,53 m².'.*** **" CADASTRO/CONTRIBUINTE MUNICIPAL** Nº 01.3.308.0079.001.891. **MATRÍCULA Nº 45.216 do CRI de Porto Feliz/SP.**

**LOCALIZAÇÃO:** Estrada Municipal PFZ-020 completada pela Avenida Attílio Fuser Junior, KM 130+400M, Marechal Rondon SP-300, Palmital, Porto Feliz/SP - CEP 18.547-302 (Fls. 72/75).

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em 26/03/2026 (fls. 74/75);

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 1.027.461,16 (um milhão, vinte e sete mil, quatrocentos e sessenta e um reais e dezesseis centavos), em outubro/2026**, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

**DEPOSITÁRIO(A):** O atual possuidor do bem (Fls. 45/46).

**DÉBITO DA AÇÃO:** O débito exequendo totaliza **R$ 3.408,01 (três mil, quatrocentos e oito reais e um centavo) em junho/2024**, conforme planilha de cálculo de fls. 44. Os débitos vencidos e vincendos serão atualizados até a integral satisfação, cabendo ao exequente disponibilizar o cálculo atualizado nos autos.

**ÔNUS E GRAVAMES: R.01 (08/01/2015) - Compra e Venda -** O proprietário Valdemar Cerri e s.m. Ignes Adelaide Cerri venderam o imóvel para SÉRGIO PIRES.; **AV.02 (08/01/2015) - Servidão Perpétua -** A matrícula é beneficiada por uma SERVIDÃO PERPÉTUA DE ÁGUA, com referência ao poço artesiano, sobre o imóvel objeto da matrícula 45.218, conforme registro nº 06 na referida

matrícula.; **AV.03 (03/12/2024) - Penhora Exequenda -** Consta a penhora exequenda advinda dos autos nº 1500624-85.2021.8.26.0471, movido por Município de Porto Feliz em face de Sérgio Pires, para garantia da execução no valor de R$3.408,01.

**FATO RELEVANTE: Em razão do Auto de Constatação e Avaliação de Fls. 72/75, fica o executado e eventuais interessados intimados quanto a avaliação do imóvel.**

**CONDIÇÃO DO BEM:** O bem será vendido no estado físico e de ocupação em que se encontra, sem garantia, sendo as áreas e medidas meramente enunciativas, conforme a matrícula e o termo de penhora. Não caberá pedido de cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição e a realidade. Constitui ônus do interessado a verificação prévia das condições do bem, declarando, ao ofertar lance, pleno conhecimento dessas condições.

**TRIBUTOS E ENCARGOS DO IMÓVEL:** Os débitos de natureza tributária (IPTU, taxas e contribuições) com fato gerador anterior à arrematação não são de responsabilidade do arrematante, sub-rogando-se no respectivo preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do Tema 1134 do Superior Tribunal de Justiça, recebendo o arrematante o imóvel livre desse ônus. Os tributos com fato gerador posterior à arrematação correrão por conta do arrematante.

**HIPOTECA:** Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI, do Código Civil).

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Tratando-se de leilão de direitos decorrentes de contrato de alienação fiduciária, serão sub-rogados os valores dos débitos perante o credor fiduciário até o limite do valor depositado a título de pagamento da arrematação, obedecendo a ordem no concurso de credores, a ser estabelecida pelo Juiz da causa. Em caso de eventual saldo remanescente perante o credor fiduciário, o arrematante será responsável pelo pagamento do saldo devedor.

**COPROPRIEDADE / MEAÇÃO:** Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, sendo-lhes reservada a preferência na arrematação em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

**BAIXA DE PENHORAS E ÔNUS:** Com a arrematação, alienação ou adjudicação, o cancelamento das penhoras e demais constrições incidentes sobre o bem — inclusive as oriundas de outros processos — será determinado pelo Juízo que as decretou, na forma do art. 320-G do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (incluído pelo Provimento CNJ nº 188/2024). A efetivação das baixas perante o Registro de Imóveis e demais órgãos dependerá de requerimento do arrematante ao Juízo, correndo por sua conta os emolumentos, custas e despesas correspondentes, com as comunicações cabíveis aos órgãos e juízos competentes (art. 889 do CPC).

**FORMA DE PAGAMENTO (À VISTA):** Salvo deliberação judicial diversa, o pagamento do preço será realizado pelo arrematante de imediato, por depósito judicial ou meio eletrônico, observado o prazo de até 24h (vinte e quatro horas) admitido pelas Normas de Serviço da Corregedoria do TJSP, mediante guia emitida pelo leiloeiro (art. 892 do CPC).

**ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE / PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, fica dispensado de exibir o preço; excedendo o valor do bem ao seu crédito, depositará a diferença em 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação (art. 892, § 1º, do CPC). Na arrematação pelo crédito, a comissão do leiloeiro será devida pelo exequente.

**PARCELAMENTO (art. 895 do CPC):** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá ofertar proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada, no 1º leilão, ou não inferior ao mínimo fixado neste edital, no 2º leilão.

**FORMA E PRAZO DA PROPOSTA PARCELADA:** As propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas de forma eletrônica, diretamente no sítio do leiloeiro www.apiceleiloes.com.br, em campo próprio destinado a essa finalidade, até o encerramento do respectivo leilão, observados os requisitos do art. 895 do CPC e da Resolução CNJ nº 236/2016.

A proposta conterá oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais corrigidas pela Tabela Prática do TJSP, garantidas por hipoteca sobre o próprio imóvel. A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as de pagamento parcelado (art. 895, §§ 1º a 7º, do CPC). O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas (art. 895, § 4º, do CPC), autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do saldo (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida e paga pelo arrematante, não incluída no valor do lance, no mesmo prazo do pagamento do preço (art. 884, parágrafo único, do CPC, e art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016). Consumada a arrematação, a comissão permanece devida ainda que haja posterior desistência do arrematante (art. 903, § 1º, do CPC).

**REEMBOLSO DE DESPESAS EM CASO DE ACORDO, PAGAMENTO, REMIÇÃO OU ADJUDICAÇÃO:** Havendo acordo, pagamento do débito ou remição (arts. 826 e 902 do CPC) após a publicação deste edital e antes do leilão, ou adjudicação do bem (art. 876 do CPC), será devido o percentual de 1% (um por cento) sobre a avaliação atualizada do bem a título de reembolso de despesas pelos trabalhos preparatórios efetivamente realizados, inclusive análise documental, elaboração do edital, marketing e atendimento aos interessados, e de ressarcimento das despesas correspondentes, a cargo do executado ou do remitente e, na adjudicação, do credor adjudicante. Se o acordo ou a remição ocorrer após a alienação, será devida a comissão fixada neste edital sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ nº 236/2016).

**DEDUÇÃO DO EXCEDENTE:** Quando o produto da arrematação superar o crédito do exequente e as despesas processuais, a comissão já paga pelo arrematante poderá ser deduzida do saldo excedente, com a correspondente restituição a ele. A dedução depende de haver saldo excedente, preserva a ordem de preferência dos créditos, não prejudica terceiros e será apreciada pelo juízo da execução (art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016; IRDR Tema 60 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 2249027-60.2025.8.26.0000).

**INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE:** Não efetuado o pagamento no prazo, o leiloeiro comunicará imediatamente o Juízo. O arrematante e o fiador remissos perderão, em favor do exequente, eventual caução, voltando o bem a novo leilão, do qual não poderão participar (art. 897 do CPC).

**VISITAÇÃO:** Autorizada a visitação, esta deverá ser agendada com o leiloeiro pelo e-mail contato@apiceleiloes.com.br, facultado o acompanhamento por oficial de justiça e força policial, se necessário, e, em imóvel desocupado, por chaveiro.

**DESOCUPAÇÃO / IMISSÃO NA POSSE:** A desocupação dar-se-á mediante expedição de carta de arrematação e mandado de imissão na posse pelo Juízo, após o decurso do prazo do art. 903, § 2º, do CPC, sem impugnação, e o recolhimento das custas pelo arrematante (arts. 901, § 1º, e 903, § 3º, do CPC). As providências e custas de desocupação serão de responsabilidade do arrematante.

**CADASTRO E HABILITAÇÃO:** Os interessados deverão cadastrar-se previamente no sítio do leiloeiro e enviar: (I) Pessoa Física — RG, CPF e comprovante de endereço; (II) Pessoa Jurídica — contrato social, comprovante de endereço e documentos do(s) sócio(s) ou procuração com firma reconhecida.

**LANCES:** Os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, divulgados on-line em tempo real. Ofertado lance nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará automaticamente a disputa por mais 3 (três) minutos, sucessivamente.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da primeira data, incluindo fotografias e descrição detalhada do bem (art. 887, caput e § 2º, do CPC).

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pelo sítio www.apiceleiloes.com.br ou telefone (11) 91528-5655.

**INTIMAÇÃO E CIENTIFICAÇÃO:** Ficam intimados da realização do leilão, na forma do art. 889 do CPC, o(s) executado(s) e os demais legitimados relacionados neste edital (cônjuge, coproprietário, titular de direito real, credor hipotecário/pignoratício/fiduciário, promitente comprador/vendedor, União, Estado e Município, quando for o caso), bem como os credores das penhoras averbadas na matrícula oriundas de outros processos, preferencialmente por seus próprios meios, com pelo menos 5 dias de antecedência, devendo as intimações ser comprovadas nos autos.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC, considera-se realizada por este edital a intimação do(s) executado(s) SÉRGIO PIRES, revel(éis) e sem advogado constituído, não localizado(s) ou não encontrado(s) no endereço constante dos autos.

**DISPOSIÇÕES FINAIS:** O presente leilão rege-se pelo Código de Processo Civil, pelo Código Civil, pelo Código Tributário Nacional, pela Resolução CNJ nº 236/2016, pelo Provimento CNJ nº 188/2024, pelo Decreto nº 21.981/1932, pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas e precedentes aplicáveis, inclusive quanto à inadimplência, desistência e reparação de danos. A publicação deste edital, por extrato, será afixada e divulgada na forma da lei.

Porto Feliz, 30 de Outubro de 2026.

_____

**Diogo da Silva Castro**
Juiz de Direito