



3 DE FEVEREIRO DE 1874

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE PORTO FELIZ  
SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS  
Avenida José Maurino, 252, Centro - CEP 18540-000  
Fone: 15 32622978 | E-mail: [portofelizsef@tjsp.jus.br](mailto:portofelizsef@tjsp.jus.br)

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

O Doutor **Bertholdo Hettwer Lawall**, MM. Juiz de Direito do Setor De Execuções Fiscais, do Foro da Comarca de Porto Feliz, do 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 Av. Brigadeiro Faria Lima, 1826, Sala 208 - Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 01451-001, por meio da plataforma eletrônica [www.apiceleiloes.com.br](http://www.apiceleiloes.com.br), devidamente credenciada/homologada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**PROCESSO Nº:** 1501449-97.2019.8.26.0471 — **CLASSE:** Execução Fiscal – Dívida Ativa.

**EXEQUENTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ (CNPJ/MF nº 46.634.481/0001-98). **ADVOGADA:** Juliana Leme Ferrari (OAB/SP 289.795); Cristina Posselt Curuci (OAB/SP 253.228).

**EXECUTADO:** PENTÁGONO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ/MF nº 65.085.813/0001-77). **ADVOGADO:** Fabio Ribeiro Lima (OAB/SP 366.336).

### **DATAS DO LEILÃO:**

**1º LEILÃO:** início em **23/10/2026**, às **16h00**, com encerramento em **26/10/2026**, às **16h00**. Serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada.

**2º LEILÃO:** não havendo arrematação no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão, com encerramento em **16/11/2026**, à partir das **16h00**, sendo admitidos lances iguais ou superiores a **60% (sessenta por cento)** do valor 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:** **“01 (UM) TERRENO**, *sem benfeitoria situado a Rua 28, constituído pelo lote nº 08 da quadra 38, do loteamento denominado “COLINA DA CASTELO”, no bairro Faxinal, zona de expansão urbana, deste município, medindo 20,00m de frente, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 50,00m, confrontando com o lote 07, do lado esquerdo mede 50,00m confrontando com o lote 09, e nos fundos mede 20,00m, confrontando com o lote 14, encerrando a área de 1.000m².”* **INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 01.2.373.0207.001.271. MATRÍCULA nº 52.999 Cartório de Registro de Imóveis e Anexos do Município de Porto Feliz/SP.**

**LOCALIZAÇÃO:** Rua 28, Lote 08, quadra 38 do Loteamento Colinas da Castelo, Itu/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** 600.000,00 (seiscentos mil reais) em outubro/2025 (Fls. 76/77).

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** **R\$ 624.973,41 (seiscentos e vinte e quatro mil novecentos e setenta e três reais e quarenta e um centavos)**, em agosto/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

**DEPOSITÁRIO:** PENTÁGONO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**DÉBITO DA AÇÃO:** O débito exequendo totaliza R\$: 16.515,53 (dezesesseis mil quinhentos e quinze reais e cinquenta e três centavos) em junho/2023, conforme planilha de cálculo de Fls. 46/48. Os débitos vencidos e vincendos serão atualizados até a integral satisfação, cabendo ao exequente disponibilizar o cálculo atualizado nos autos.

**ÔNUS E GRAVAMES:** **AV.01 (06/06/2016) – Loteamento com Restrições –** Averbação para ficar constando que o loteamento denominado “COLINA DA CASTELO” está sujeito as restrições constantes do processo de loteamento e integrantes do contrato-padrão; **AV.02 (03/12/2014) – Penhora Exequenda –** Penhora exequenda, proferida nos autos do processo nº 1501449-97.2019.8.26.0471 setor das execuções fiscais do município de Porto Feliz. exequente: município de Porto Feliz executado: Pentágono Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**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).

**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).

**ARREMATACÃO PELO EXEQUENTE / PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, fica dispensado de exhibir o preço; excedendo o valor do bem ao seu crédito, depositará a diferença em 3 (três) 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.apicleiloes.com.br](http://www.apicleiloes.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% (dez por cento) 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).

**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](mailto: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.apicleiloes.com.br](http://www.apicleiloes.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 site [www.apicleiloes.com.br](http://www.apicleiloes.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 (cinco) dias de antecedência, devendo as intimações ser comprovadas nos autos.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC, considerar-se-á realizada por este edital a intimação do executado revel sem advogado constituído, não localizado ou não encontrado 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, 25 de agosto de 2026.

---

**Bertholdo Hettwer Lawall**  
Juiz de Direito