

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Porto Feliz

FORO DE PORTO FELIZ

SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS

Avenida José Maurino, 252, Centro, Porto Feliz-SP - CEP 18540-000

Fone: 15 32622978 - E-mail: [portofelizsef@tjsp.jus.br](mailto:portofelizsef@tjsp.jus.br)

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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

O Dr. Bertholdo Hettwer Lawall, M.M. Juiz de Direito do Setor de Execuções Fiscais, do Foro da Comarca de Porto Feliz, do Estado de São Paulo

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSAM, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1826, Sala 208 – Pinheiros, São Paulo/SP – CEP 01.451-001, através da plataforma eletrônica [www.apiceleiloes.com.br](http://www.apiceleiloes.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:**

**PROCESSO N.º.** 0500677-35.2011.8.26.0471 - **CLASSE:** Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

**EXEQUENTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ. **EXECUTADO:** DANIEL PIERRE DELEU (CPF nº 023.670.098-72); **INTERESSADOS:** **Cônjuge do executado:** LÍLIA DA SILVA SÁ DELEU (CPF nº 023.670.098-72). **Processos:** Processo nº 01446-2000-111-15-00-5; Processo nº 1501231-64.2022.8.26.0471; Processo nº 1508198-04.2017.8.26.0471. **ADVOGADOS:** Cíntia Sousa de Franca (OAB 476.638/SP).

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam R\$ 4.506,33 (quatro mil quinhentos e seis reais e trinta e três centavos) em agosto/2022, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 99/100. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**LEILÃO - DATAS:** O 1º leilão terá início em **06/10/2026**, a partir das 16h00 com encerramento em **09/10/2026**, às 16h00, 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 **29/10/2026**, a partir das 16h00, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**DO BEM:** IMÓVEL: "01 (UM) TERRENO, situado no bairro "Canguera", perímetro urbano, município, distrito e comarca de Porto Feliz, com a seguinte descrição: com frente para a rua Vitorio Angelo Marchi, lado par, medindo 62,20m do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede em curva de concordância à esquerda com a avenida Roque Ambrosini, lado ímpar, 12,85m, segue em reta na distância de 49,59m, confrontando com a referida avenida, lado ímpar, do lado esquerdo mede 109,39m, confrontando com Têxtil F. Deleu S.A., nos fundos por um córrego mede 99,27m, confrontando sucessivamente com Giuseppe Lazarini Frederico Guilherme de Almeida Prado, fechando-se o perímetro divisório, encerrando uma área total de 6.933,95 m2, na quadra completada pela propriedade de Geraldo Tuvani e por um córrego." **CONTRIBUINTE nº 01.2.069.2800. Matrícula nº 27.379 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP. LOCALIZAÇÃO:** Rua Vitorio Ângelo Marchi, S/N, CANGUERA - CEP 18540-416, Porto Feliz/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), avaliado em janeiro/2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 410.681,40 (quatrocentos e dez mil, seiscentos e oitenta e um reais e quarenta centavos), em agosto de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJSP. DEPOSITÁRIO (A): DANIEL PIERRE DELEU (CPF nº 023.670.098-12).**

**ÔNUS: R.02** Penhora nos autos do processo nº 01446-2000-111-15-00-5 em favor de Neisa de Jesus Roque Alves; **AV-04 Penhora exequenda; AV.05** Penhora exequenda; **AV.06** Penhora nos autos do processo nº 1501231-64.2022.8.26.0471 em favor de Município de Porto Feliz; **AV.7 –** Penhora nos autos do processo nº 1508198-04.2017.8.26.0471 em favor de Município de Porto Feliz/SP.

**CONDIÇÃO DO BEM:** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições,

quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, 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.

**MEAÇÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.apiceleiloes.com.br](http://www.apiceleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreendido.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor de avaliação do bem, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visita, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@apiceleiloes.com.br](mailto:contato@apiceleiloes.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

**SISTEMA** - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.apiceleiloes.com.br](http://www.apiceleiloes.com.br) e do telefone (11) 4858-0432.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.apiceleiloes.com.br](http://www.apiceleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Porto Feliz, 27 de agosto de 2026.

---

**Dr. Bertholdo Hettwer Lawall**

Juiz de Direito