

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE BEM MÓVEL E INTIMAÇÃO DO(A)(S) EXECUTADO(A)(S): REGIANI IVAN FERNANDES, portadora da cédula de identidade RG nº 43.077.421-7 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 310.952.878-93, residente e domiciliada à Rua Jerônimo Cândido do Nascimento, nº 331, Santa Cruz da Esperança, Estado de São Paulo, CEP 14250-013, **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, **processo nº 0000577-28.2026.8.26.0111**, Cumprimento de Sentença - Condomínio movido por **JENILSON DURAES ORNELAS**, portador do CPF/MF 277.256.868-78.

O MM. JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DO FORO DE CAJURU o Sr. Dr. JOSÉ OLIVEIRA SOBRAL NETO.

FAZ SABER aos que o presente **EDITAL** virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que o leiloeiro público: **LUIZ CARLOS LEVOTO**, JUCESP 942, através do sítio www.leilaoinvestment.com.br, levará a leilão judicial eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), em condições que se seguem:

DO BEM IMÓVEL: "UM LOTE DE TERRENO URBANO, situado no município de Santa Cruz da Esperança, desta comarca de Cajuru/SP., com frente para RUA JERONIMO DO CARMO NASCIMENTO", lado ímpar da numeração predial, com as características e confrontações seguintes: "A descrição INICIA no vértice 1, cravado na divisa de Ana Vitoria Prates, e com frente para a Rua Jeronimo do Carmo Nascimento; do vértice 1 segue até o vértice 1-A no rumo de 11° 00' 38" SW, na extensão de 12,047 metros; do vértice 1-A segue até o vértice 2-F no rumo de 72° 13' 43" SE, na extensão de 25,175 metros; do vértice 2-F segue até o vértice 2-E no rumo de 11° 00' 38" SW, na extensão de 6,500 metros; do vértice 2-E segue até o vértice 2-G no rumo de 73° 49' 31" SE, na extensão de 39,056 metros; do vértice 2-G segue até o vértice 4-A no rumo de 9° 32' 22" NE, na extensão de 11,825 metros finalmente do vértice 4-A segue até o vértice 1 (início desta descrição) no rumo de 67° 15' 32" NW, na extensão de 64,951 metros; fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de **817,640 metros** quadrados. **CONFRONTAÇÃO:** Do vértice 1 ao vértice 1-A limita-se por cerca com a Rua Jeronimo do Carmo Nascimento; do vértice 1-A ao vértice 2-E limita-se por divisa sem cerca confrontando com o lote 4 (de propriedade Silvana Leila Ferri dos Santos e seu marido Raimundo Francisco dos Santos); do vértice 2-E ao vértice 2-G limita-se por divisa sem cerca confrontando com o lote 3 (de propriedade de Regina Ferri Lunardelo); do vértice 2-G ao vértice 4-A limita-se por divisa sem cerca, confrontando com o lote 2 (de propriedade de Aparecida Donizeth Ferri Oliveira e Maria das Dores Ferri); do vértice 4-A ao vértice 1 limita-se por cerca de arame, confrontando com Ana Vitória Prates, cujo imóvel dista 96,40 metros da esquina da Rua Jeronimo do Carmo Nascimento com a Rua Major Avelino."

Cadastro Municipal – 00.00.05.09 / Matrícula nº 8.356 do CRI de Cajuru

DO ÔNUS-

R 9/8.356 PARTILHA DECORRENTE UNIÃO ESTÁVEL- metade ideal para JENILSON DURAES ORNELAS, e metade ideal para REGIANI IVAN FERNANDES.

DÉBITOS DE IPTU.

2025 – R\$264,23

2026 – R\$ 234,31

DA AVALIAÇÃO -R\$ 262.371,80 (duzentos e sessenta e dois mil, trezentos e setenta e um reais e oitenta centavos), em dez. 2024, que será atualizado à época do leilão pela Tabela Prática do TJSP.

DAS DATAS DOS LEILÕES:

1º leilão começará em, **14/09/2026** às 14h00min e terminará em **17/09/2026**, às 14h00min.

2º leilão começará em **17/09/2026** às 14h01min e terminará em **09/10/2026** às 14h00min, onde serão aceitos lances com no mínimo **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado pela Tabela do TJSP.

DO LANÇO: Sobrevindo lanço nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Artigo 263 das NSCGJ).

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação, atualizado pelos índices do Tribunal de Justiça do Estado de S. Paulo no (2º leilão). Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal www.leilaoinvestment.com.br para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhada via e-mail contato@leilaoinvestment.com.br, junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor do lance à vista, exceto a comissão do leiloeiro, prevista no artigo 901, § 1º do CPC, que deverá ser depositada antes da expedição da carta de arrematação e o restante em até 30 (trinta) meses garantido por hipoteca do próprio bem imóvel. A proposta de pagamento do lance à

vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado e a apresentação desta não suspende o leilão (Artigo 895, § 6º, § 7 do CPC) .

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O pagamento da comissão do leiloeiro 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do lance), deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaoinvestment.com.br

DO CANCELAMENTO DO LEILÃO: Caso o leilão seja cancelado em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro e pelas horas despendidas com o preparo do edital que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento no valor total de R\$ 3.500,00.

DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO: os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Artigo. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Artigo 903, ambos do CPC).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (**arts. 130/186- CTN e 908-CPC**)

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.leilaoinvestment.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 apregoado. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

DO ESTADO DO BEM: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro.

DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO: os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Artigos 901, “caput”, § 1º, § 2º e 903, ambos do CPC).

DA ATUALIZAÇÃO DE VALORES E DÉBITOS: serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, será informado ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis

DAS DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: whatsapp (011) 94719-5717, e-mail contato@leilaoinvestment.com.br

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Cajuru/SP, 24 de agosto 2026.

Dr. JOSÉ OLIVEIRA SOBRAL NETO
JUIZ DE DIREITO