



1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VARGEM GRANDE DO SUL - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **ILSON DA ROSA PEREIRA** e interessado(s) **credora hipotecária BANCO DO BRASIL S/A, coproprietária MARIA APARECIDA SIMÕES PEREIRA**. O (a) Dr. (a) **MARINA SILOS DE ARAUJO**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Vargem Grande do Sul - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 0003789-42.2010.8.26.0653** - ajuizado por **NUTRIEN SOLUÇÕES AGRÍCOLAS LTDA.** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **03/11/2025 às 00:00**, e terá encerramento no dia **06/11/2025 às 13:43** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **26/11/2025 às 13:43 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelado através do sistema: www.grupolance.com.br- 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 60% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer caso, a proposta deverá observar os exatos termos do art. 895 do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br



Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: UM TERRENO, situado nesta cidade de Vargem Grande do Sul, com frente para uma rua recém aberta, ainda sem denominação oficial (localizado à direita de quem da rua dos Paulistas se dirige ao terreno) em aberto sem benfeitorias, de formato retangular, medindo 11,00 metros de frente, por 32,00 metros da frente aos fundos, tendo assim área de 352,00m², confrontando: na frente com rua acima referida; do lado direito de quem da rua olha para terreno, confronta com prédio 300 de propriedade de Ilson da Rosa Pereira; do outro lado com prédio nº 420 de propriedade de Luiz Peruge; e, nos fundos com João Ruiz. CONSTA NO AUTO DE ARRESTO E AVALIAÇÃO: Sobre referido terreno há uma casa construída, feita de tijolos coberta de telhas, com vários cômodos internos, qual não se encontra averbada, bem como im barracão, cujas áreas de construção não são conhecidas, não havendo como determinar se barracão faz parte do referido terreno (conf.fls. 828). **Cadastro Municipal sob o nº 01-2-277-085-001 (AV.03). Matriculado no CRI de Vargem Grande do Sul sob o nº 2.055.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial e Barracão, a.t 352,00m², Vargem Grande do Sul-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Felipe Moises Felipe, ao lado do imóvel de número 300, Vargem Grande do Sul-SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.20** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **AV.21** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **AV.22** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedido pelo Juízo Único da Comarca de Vargem Grande do Sul, proc. 653.01.2006.000593-0/000000-000. **AV.23** PENHORA expedida pelo Juízo Único da Comarca de Vargem Grande do Sul, proc. 653.01.2006.000593-0/000000-000 – Ordem nº 305/2006. **AV.24** PENHORA expedida nestes autos. **AV.25** PENHORA expedida pela 1ª Vara Judicial da Comarca de Vargem Grande do Sul, proc. 0004678-64.2008.8.26.0653. **AV.26** PENHORA expedida pela 1ª



Vara Judicial da Comarca de Vargem Grande do Sul, proc. 0004678642008.8.26.0653. **AV.27** INDISPONIBILIDADE expedida pela Vara do Trabalho de Araxá, proc. 0002455-28.2013.5.03.0048.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Vara do Trabalho de Araxá/MG, proc. 1372-79/2010.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para jan/2023 (conf.fls.1218).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 562.094,62 (quinhentos e sessenta e dois mil, e noventa e quatro reais, e sessenta e dois centavos) para ago/2025 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Marina Silos de Araujo

MM^a. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Vargem Grande do Sul – SP.