

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **AUTO POSTO ESTRELA DE VOTUPORANGA LTDA** (CNPJ: 04.868.138/0001-68), **MAURO EDUARDO GOMES** (CPF: 018.609.438-88), coproprietário(a) **ELENA DE CARVALHO GOMES** (CPF: 053.202.288-21), credores **COOPERATIVA DE CRÉDITO , POUPANÇA E INVESTIMENTO TERRE DOS PINHEIRAIS DO PARANÁ E NOROESTE PAULISTA - SICREDI PLANALTO DAS ÁGUAS PR/SP** (CNPJ: 77.984.870/0001-77), **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), **COOPERATIVA DE CREDITO ADMISSÃO CENTRO BRASILEIRA LTDA.** (CNPJ: 37.395.399/0001-67), **SAV NEXOOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** (CNPJ: 38.284.301/0001-67), credor(a) hipotecário **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A** (CNPJ: 33.337.122/0001-27), **AM/PM COMESTÍVEIS LTDA** (CNPJ: 40.299.810/0001-05), terceiro(a) interessado **PREFEITURA DE VOTUPORANGA** (CNPJ: 46.599.809/0001-82), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0005720-27.2022.8.26.0664**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE VOTUPORANGA/SP**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91).

O Dr. JOSÉ MANUEL FERREIRA FILHO, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - UM TERRENO medindo 10,00 (dez) metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 36,51 metros de lado direito e 36,54 metros do lado esquerdo, correspondentes a 365,25 metros quadrados, constituído do lote 17, da quadra 26, cadastro NO 11 15 26 17, situado à rua Germano Robach, lado par, no loteamento Residencial Waldomiro Nogueira Borges - DUDA (outrora Jardim dos Pinheiros), nesta cidade e comarca de Votuporanga, confrontando pela frente com a rua Germano Robach, do lado direito com o lote 18, do lado esquerdo com o lote 16 e nos fundos com o lote 12; imóvel este distante 11,00 metros em reta e mais 14,14 metros em curva da rua Sebastião Luiz Castanheira.

Contribuinte nº 11115261700000. Matrícula nº 37.465 do 1ª CRI de Votuporanga/SP.

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação: Constitui-se de UMA CASA RESIDENCIAL e seu respectivo TERRENO medindo 10,00 (dez) metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 36,51 metros de lado direito e 36,54 metros do lado esquerdo, correspondentes a 365,25 metros quadrados, constituído do lote 17, da quadra 26, cadastro NO 11 15 26 17, situado à rua Germano Robach, lado par, no loteamento Residencial Waldomiro Nogueira Borges - DUDA (outrora Jardim dos Pinheiros), nesta cidade e comarca de Votuporanga, confrontando pela frente com a rua Germano Robach, do lado direito com o lote 18, do lado esquerdo com o lote 16 e nos fundos com o lote 12; imóvel este distante 11,00 metros em reta e mais 14,14 metros em curva da rua Sebastião Luiz Castanheira. Constatamos, que neste imóvel foi edificada uma casa residencial, construída em alvenaria de tijolos, coberta com telhas, forro em laje, piso cerâmico em todos os ambientes, contendo uma ampla garagem na parte frontal; sala, copa-cozinha, uma suíte e mais dois dormitórios, lavanderia e outras dependências. O imóvel encontra-se locado a terceiros. Não obtivemos autorização para realização de vistoria interna do imóvel. Não consta metragem de área edificada no Cadastro Municipal. As dimensões foram estimadas em relação ao tamanho do terreno, considerando-se em torno de 70% de área construída. Aproximadamente 255,67 m².

ÔNUS: Constam Matrícula nº 37465, conforme **R.8 (17/04/2018)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca em favor de Ipiranga Produtos de Petróleo S/A e AM/PM Comestíveis Ltda, **Av.9 (22/09/2021)**, outro ônus real, lote 17, da quadra 26, Processo nº 1005609-60.2021.8.26.0664, 1a. Vara Cível de Votuporanga, **Av.10 (18/04/2022)**, outro ônus real, Distribuição de ação, Processo nº 1008873-85.2021.8.26.0664, 3a. Vara Cível de Votuporanga, **Av.12 (27/10/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda, **Av.13 (06/05/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Banco do Brasil S/A, Processo nº 1000033-52.2022.8.26.0664, 2a. Vara Cível de Votuporanga.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$677.060,16 (outubro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - UMA CASA RESIDENCIAL, com área de 70,50 m² de construção e seu respectivo terreno constituído de partes do lote 03, 04 e 15, da quadra "V", cadastro NO 11 15 11 13, situados à rua Padre Izidoro Cordeiro Paranhos, nº 2269, na Vila América, nesta cidade, distrito, município e comarca de Votuporanga, cujo terreno é de formato irregular e tem as seguintes medidas e confrontações: inicia no alinhamento da rua Padre Izidoro Cordeiro Paranhos, na divisa com parte do lote 3 (cadastro final 10) e daí segue na extensão de 11,00 (onze) metros, confrontando com a rua Padre Izidoro Cordeiro Paranhos, até um ponto; daí vira à direita e segue na extensão de 33,00 (trinta e três) metros, confrontando com parte do lote 4 (cadastrado final 145), até outro ponto; daí vir à direita e segue na extensão de 3,00 (três) metros, confrontando com o lote 18 (cadastrado final 17), até outro ponto; daí vira à esquerda e segue na extensão de 11,30 metros, ainda confrontando com o lote 18 (cadastro final 17), até outro ponto; daí vira à direita e segue na extensão de 15,00 (quinze) metros, confrontando com o lote 16 (cadastro final 08), até outro ponto; daí vira à direita e segue na extensão de 11,30 metros, confrontando com parte do lote 15 (cadastro final 09), até outro ponto; daí vira à direita e segue na extensão de 7,00 (sete) metros, confrontando com parte do lote 3 (cadastro final 10), até outro ponto; daí vira finalmente à esquerda e segue na extensão de 33,00 (trinta e três) metros, ainda confrontando com parte do lote 3 (cadastro final 10), até encontrar o alinhamento da rua Padre Izidoro Cordeiro Paranhos, ponto inicial, perfazendo assim a área de 532,50 metros quadrados (sendo 2,00 X 33,00 metros = 66,00 m² de parte do lote 3; 9,00 x 33,00 metros = 297 m² de parte do lote 4; e 11,30 x 15,00 metros = 169,50 m² de parte do lote 15).

Contribuinte nº 11115111300000. Matrícula nº 46.062 do 1ª CRI de Votuporanga/SP.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 46062, conforme **R.1 e Av.2 (28/06/2013) e (06/12/2017)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca em favor de Ipiranga Produtos de Petróleo S/A, **Av.3 (22/09/2021)**, outro ônus real, Distribuição de ação, Processo nº 1005609-60.2021.8.26.0664, 1a. Vara Cível de Votuporanga, **Av.4 (18/04/2022)**, outro ônus real, Distribuição de ação, Processo nº 1008873-85.2021.8.26.0664, 3a. Vara Cível de Votuporanga, **Av.6 (27/10/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda, **Av.7 (01/11/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Sav Nexos Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, Processo nº 1138355-32.2021.8.26.0100, 37a. Vara Cível da Capital/SP, **Av.8 (06/05/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor do Banco do Brasil S/A, Processo nº 1000033-52.2022.8.26.0664, 2a. Vara Cível de Votuporanga,.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$290.547,58 (outubro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - UM TERRENO de formato irregular, constituído de partes dos lotes sete (7), seis (6) e cinco (5), da quadra "U", CADASTRO NO 11 14 09 16-A, situado à Rua Bolívia, lado par, na Vila América, nesta cidade, distrito, município e comarca de Votuporanga, com as seguintes medidas e confrontações: tem início num ponto no alinhamento da rua Bolívia (lado par), e a divisa com o lote 18 (atual cadastro final 17); daí segue em direção aos fundos, confrontando com este, numa distância de 29,15 metros até o outro ponto na divisa com parte do lote 5 (atual cadastro final 14); daí deflete à direita e segue confrontando com este, numa distância de 10,00 metros até outro ponto na mesma confrontação; daí deflete à direita e segue confrontando com parte do lote 5, 6 e 7 (atuais cadastros finais 14-A e 15), numa distância de 19,45 metros até outro ponto; daí deflete à esquerda e segue confrontando com parte do lote 7 (atual cadastro final 15), numa distância de 10,00 metros até outro ponto, daí deflete à direita e segue confrontando com parte do lote 7 (atual cadastro final 16), numa distância de 9,70 metros, até outro ponto no alinhamento da rua Bolívia (lado par); daí deflete finalmente à direita e segue pelo alinhamento da rua Bolívia, numa distância de 20,00 metros até o ponto inicial da descrição, encerrando uma área de 388,50 metros quadrados; imóvel esse distante 13,00 metros do alinhamento da rua Padre Isidoro Cordeiro Paranhos e é formado de 217,00 m² de parte do lote 7; 120,00 m² de parte do lote 6, e 51,50 m² de parte do lote 5.

Contribuinte nº 11114091601000. Matrícula nº 47.333 do 1ª CRI de Votuporanga/SP.

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação: Foi constatado que o terreno não possui benfeitorias, sendo utilizado para estacionamento de automóveis e caminhões que utilizam o Posto de Combustíveis de propriedade dos executados. O lote de terreno possui uma topografia plana, ao nível do greide. **ÔNUS:** Constan Matrícula nº 47333, conforme **R.1 e Av.2 (27/06/2013) e (06/12/2017)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca em favor de Ipiranga Produtos de Petróleo S/A, **Av.3 (22/09/2021)**, outro ônus real, Distribuição de ação, Processo nº 1005609-69.2021.8.26.0664, 1a. Vara Cível de Votuporanga, **Av.5 (27/10/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda, **Av.6 (06/05/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor do Banco do Brasil S/A, Processo nº 1000033-52.2022.8.26.0664, 2a. Vara Cível de Votuporanga.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$174.345,66 (outubro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS¹: Não foi possível o levantamento de débitos junto a prefeitura local, devido não constar no site local específico para consulta de débitos.

OBS²: Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.141.953,40 (outubro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 138.992,91 (maio/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/11/2026 às 15h10min, e termina em 13/11/2026 às 15h10min; 2ª Praça começa em 13/11/2026 às 15h11min, e termina em 03/12/2026 às 15h10min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 80% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento

do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes. Ficam o(s) requerido(s) AUTO POSTO ESTRELA DE VOTUPORANGA LTDA, MAURO EDUARDO GOMES, coproprietário(a) ELENA DE CARVALHO GOMES, bem como os credores COOPERATIVA DE CRÉDITO , POUPANÇA E INVESTIMENTO TERRE DOS PINHEIRAIS DO PARANÁ E NOROESTE PAULISTA - SICREDI PLANALTO DAS ÁGUAS PR/SP, BANCO DO BRASIL S/A, COOPERATIVA DE CREDITO ADMISSÃO CENTRO BRASILEIRA LTDA. , SAV NEXOOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS , credor(a) hipotecário IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, AM/PM COMESTÍVEIS LTDA, terceiro(a) interessado PREFEITURA DE VOTUPORANGA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 25/05/2023, 25/05/2023, 25/05/2023 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Votuporanga, 20 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

JOSÉ MANUEL FERREIRA FILHO
JUIZ DE DIREITO