1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ESTRELA D'OESTE – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **NELSON AMAURI GUTIERREZ e NAIR INÁCIO GUTIERREZ,** e interessado(s) coproprietários **MARIA INÊS INÁCIO SALVADOR, NEUSA INÁCIO DOS SANTOS, IVANIR INÁCIO TOPPAN, IVAIR INÁCIO, JOSÉ WILSON INÁCIO, REINALDO TOPPAN e PAULO CÉZAR DOS SANTOS**. O (a) Dr. (a) **JOSÉ GUILHERME URNAU ROMERA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Estrela D'Oeste-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 Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0000649-94.2020.8.26.0185** - ajuizado por **BANCO DO BRASIL S/A** 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 **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **09/11/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **01/12/2026 às 16:30 (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, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), e bem assim, os relativos a taxas pela prestação de serviços de tais bens, ou a contribuição de melhoria e multas, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, já que a arrematação emhasta pública é considerada aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem (aplicação do art. 130, parágrafo único, do CTN). Caberá à parte arrematante indicar nos autos referido débitos, no prazo de 30 dias contados da carta de arrematação a fim de que seja retido eventual valor remanescente da execução e paga a dívida, ou inexistindo valores, seja expedido ofício ao órgão público competente a fim de promover a cobrança e/ou inscrever a dívida em dívida ativa, em responsabilidade do anterior proprietário.

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 parcelada através do portal **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br** nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de

pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

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 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.

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

AUTO DE ARREMATAÇÃO: 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, sem benfeitorias, situado nesta cidade de Estrela D'Oeste-SP, com frente para a Rua Rio Grande do Sul, denominado parte da data dois (2), da quadra 29, medindo dez metros (10,00m) de frente, igual dimensão nos fundos, por quarenta e dois metros (42,00m) ditos de cada lado, correspondente a 420,00 metros quadrados, confrontando-se pela frente com a mencionada via pública; pelo lado direito, com as datas um e oito; pelo lado esquerdo com parte da mesma data dois; e, finalmente nos fundos com a data quatro. CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO: Possui uma garagem, duas salas, três dormitórios, um banheiro social; duas despensas, uma cozinha, um banheiro externo, área gourmet, construída com paredes de alvenaria, forro de madeira, piso cerâmico, a qual encontra se em regular estado de conservação, necessitando de reformas (conf.fls.355). **Matriculado no CRI de Estrela D'Oeste sob o nº 7.791.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Res., 3 Quartos, Garagem, a.t 420,00m², Estrela D'Oeste-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Rio Grande do Sul, 946, Centro, Estrela D'Oeste-SP.

ÔNUS DO BEM: R.16 HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **R.17** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **R.20** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **R.21** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **R.24** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **R.29** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **R.30** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **AV.31** PENHORA expedida nestes autos. **AV.32** PENHORA expedida pela 1ª Vara da Comarca de Estrela D'Oeste, proc. 0001215-77.2019.8.26.0185. **AV.33** PENHORA expedida pela 1ª Vara da Comarca de Estrela D'Oeste, proc. 0001215-77.2019.8.26.0185.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para nov/2025 (conf.fls.355).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 363.912,78 (trezentos e sessenta e três mil, novecentos e doze reais e setenta e oito centavos) para ago/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

LOTE 2:

DESCRIÇÃO: 16,66% DE UMA CASA RESIDENCIAL, de blocos cerâmicos, piso cimentado, coberta com telhas romanas, com a área de 49,45 metros quadrados de construção, situada na cidade de São João das Duas Pontes, desta comarca de Estrela d'Oeste-SP, com frente para a Rua Mato Grosso, nº 943, e seu respectivo terreno, denominado lote número seis (6) , da quadra número sete (7), medindo oito metros (8,00m) de frente, confrontando com a citada Rua Mato Grosso; oito metros (8,00m) de fundos, confrontando com a Rua Theodoro Aranha; dezessete metros e oitenta centímetros (17,80m) do lado direito de quem do terreno olha para a Rua, confrontando com o lote sete, de propriedade de Antônio Gonçalves de Oliveira; pelo lado esquerdo, medindo dezoito metros e sessenta centímetros (18,60m), confrontando com o lote cinco, de propriedade de José Ferreira de Oliveira e Josezita Jezuíno dos Santos, da frente aos fundos; encerrando uma área de 145,60 metros quadrados; distante 24,40 metros da esquina mais próxima, formada pela Rua Irmãos Brandini e devidamente cadastrado sob número 08.053.00 na Prefeitura Municipal de São João das Duas Pontes-SP. **Cadastro Municipal sob o nº 08.053.00. Matriculado no CRI de Estrela D'Oeste sob o nº 9.630.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Res., a.t 145,60, a.c 49,45m², São João das Duas Pontes-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Mato Grosso, 943, São João das Duas Pontes-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.03 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) para nov/2025 (conf.fls.357).

VALOR DE AVALIAÇÃO DE 16,66% DO BEM: R$ 14.161,00 (quatorze mil e cento e sessenta e um reais) para nov/2025.

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO de 16,66% DO BEM: R$ 14.723,91 (quatorze mil, setecentos e vinte e três reais e noventa e um centavos) para ago/2026 - 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.

Dr. José Guilherme Urnau Romera
MMª. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Estrela D'Oeste-SP.