



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VARGEM GRANDE DO SUL
FORO DE VARGEM GRANDE DO SUL
2ª VARA

Avenida Walter Tatoni, 343, ., Vila Santana - CEP 13884-210, Fone: (19) 2186-9923, Vargem Grande do Sul-SP - E-mail: vgdsul2@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1502571-84.2019.8.26.0653**
 Classe: Assunto: **Execução Fiscal - Dívida Ativa**
 Exequente: **SAE - SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE VARGEM GRANDE DO SUL**
 Executado: **Ilson Aparecido de Oliveira**

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **ILSON APARECIDO DE OLIVEIRA** (CPF: 723.404.108-78), representado por sua curadora **NILZA MARCIA CHIMICHAK DE OLIVEIRA** (CPF: 114.856.218-44), seu cônjuge e coproprietária **NILZA MARCIA CHIMICHAK DE OLIVEIRA** (CPF: 114.856.218-44), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM GRANDE DO SUL** (CNPJ: 15.180.781/0001-10) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução Fiscal, **Processo nº 1502571-84.2019.8.26.0653**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VARGEM GRANDE DO SUL/SP**, requerida por **SAE - SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE VARGEM GRANDE DO SUL** (CNPJ: 46.248.837/0001-55).

O(A) Dr(a). **NATÁLIA DOMINGUES TAKAKI**, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um terreno, representado por parte do lote nº 04 (quatro), da quadra U, do loteamento denominado Jardim Paulista, situado nesta cidade e comarca de Vargem Grande do Sul/SP, em aberto e sem benfeitorias, de formato irregular, com a área total de 125,50 metros quadrados, tendo as metragens e confrontações seguintes: mede três metros (3,00m) de frente para a Rua Luis Paschoal Costella; catorze metros e treze centímetros (14,13m) em curva com a Rua Luis Paschoal Costella e Rua Vicente Pólito; três metros e cinquenta centímetros (3,50m) do lado direito, confrontando com a Rua Vicente Pólito; doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 03; e doze metros (12,00m) nos fundos, confrontando com a outra parte do lote nº 04; terreno esse devidamente cadastrado junto à Prefeitura Municipal desta cidade, sob o nº 01.02.273.0073.001.

Matrícula nº 14.584 do 1º CRI de Vargem Grande do Sul/SP. ÔNUS: Consta na Matrícula nº 14.584, conforme Av.02 (25/10/2024) averbação para constar penhora de 50% do imóvel pertencente a Ilson Aparecido de Oliveira em favor do Município de Vargem Grande do Sul, Processo nº 1501134-08.2019.8.26.0653 da 2ª Vara Cível da Comarca de Vargem Grande do Sul/SP. **Av.03 (24/07/2025)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS1: Conforme Auto de Penhora e Avaliação de fls. 66 dos autos, o imóvel está localizado à Rua Luis Paschoal Costella nº 99, Jardim Paulista, Vargem Grande do Sul/SP, existindo sobre o terreno uma casa de moradia, emplacada com o número 99, bem como um ponto comercial. Avaliação R\$ 140.000,00 (junho de 2021).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VARGEM GRANDE DO SUL
FORO DE VARGEM GRANDE DO SUL
2ª VARA

Avenida Walter Tatoni, 343, ., Vila Santana - CEP 13884-210, Fone: (19) 2186-9923, Vargem Grande do Sul-SP - E-mail: vgdosul2@tjsp.jus.br

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

OBS2: Não foi possível localizar a existência de débitos tributários do imóvel junto à Prefeitura Municipal de Vargem Grande do Sul, vez que o site é protegido pela Lei Geral de Proteção de Dados.

OBS3: 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.

OBS4: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 185.024,14 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 3.213,95 (setembro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/10/2026 às 11h40min, e termina em 04/11/2026 às 11h40min; 2ª Praça começa em 04/11/2026 às 11h41min, e termina em 24/11/2026 às 11h40min.

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 90% do valor da avaliação em 2ª Praça (originalmente por se tratar de incapaz seria 80%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). 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 ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

OBS: Conforme Certidão do Oficial de Justiça de fls. 64 dos autos, o executado Ison Aparecido de Oliveira é interditado, sendo sua mulher Nilza Marcia Chimichak de Oliveira sua procuradora.

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-


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VARGEM GRANDE DO SUL
FORO DE VARGEM GRANDE DO SUL
2ª VARA

Avenida Walter Tatoni, 343, ., Vila Santana - CEP 13884-210, Fone: (19) 2186-9923, Vargem Grande do Sul-SP - E-mail: vgdsul2@tjsp.jus.br

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

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 - 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. 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VARGEM GRANDE DO SUL
FORO DE VARGEM GRANDE DO SUL
2ª VARA

Avenida Walter Tatoni, 343, ., Vila Santana - CEP 13884-210, Fone: (19) 2186-9923, Vargem Grande do Sul-SP - E-mail: vgdosul2@tjsp.jus.br

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

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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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@portalmazuk.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.

Fica o executado ILSON APARECIDO DE OLIVEIRA, representado por sua curadora NILZA MARCIA CHIMICHAK DE OLIVEIRA, seu cônjuge e coproprietária NILZA MARCIA CHIMICHAK DE OLIVEIRA, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM GRANDE DO SUL e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/06/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Vargem Grande do Sul/SP, 10 de setembro de 2026.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Vargem Grande do Sul, aos 10 de setembro de 2026. Eu, Thais Pourrat e Jatobá Amaral, matr. 365.739-9, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Eu (Leonardo Buosi – matr. 318.769-3, Escrivão Judicial II), conferi, achei conforme, e subscrevo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE VARGEM GRANDE DO SUL

FORO DE VARGEM GRANDE DO SUL

2ª VARA

Avenida Walter Tatoni, 343, ., Vila Santana - CEP 13884-210, Fone: (19) 2186-9923, Vargem Grande do Sul-SP - E-mail: vgdosul2@tjsp.jus.br

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

Dra. SARA REIS DA SILVA

Juiz(a) de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**