

1ª VARA DA COMARCA DE POMPÉIA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **MAURO PRETTI** inscrito no CPF sob nº 015.501.508-71 e sua cônjuge/co-proprietária **IVONE FÁTIMA MIGLIORINI PRETTI** inscrita no CPF sob nº 051.307.568-27, dos co-proprietários **MÁRIO PILON** inscrito no CPF sob nº 112.145.578-64 e sua cônjuge **SOLANGE MARIA ANDRIOTTI IENCO PILON** inscrita no CPF sob nº 055.857.048-85, e demais interessados. O **DR. RODRIGO MARTINS MARQUES**, MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Pompéia - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **BANCO DO BRASIL SA** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **1000605-60.2021.8.26.0464** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.legisleiloes.com.br, **O 1º Leilão terá início no dia 12/06/2026 à partir das 14:35h, e encerramento no dia 17/06/2026 às 14:35h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 08/07/2026 às 14:35h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não seja inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma www.legisleiloes.com.br, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Mauro Pretti, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, condicionada a aceitação do MMº Juízo competente, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: 25% de um Imóvel rural com A.T 15,00alq (3,75 alqueires dentro de 15 alqueires) - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um imóvel rural, com a **área de 15,00 alqueires paulistas, iguais 36,30 hectares de terras**, denominado "Sítio Santa Helena II - Área "B"", situado no distrito e

município de Oriente, desta comarca de Pompéia, Estado de São Paulo; dentro do roteiro, metragens e confrontações seguintes: tem início no marco 3-A, cravado na divisa com a Área A da Fazenda Vista Alegre, e na divisa com a Fazenda Uberlândia de propriedade de Carlos Umberto Garrossino, daí segue ao rumo e distância de 23°50' SE, 394,50 metros até encontrar o marco 04, cravado na divisa com a Fazenda Uberlândia de propriedade de Carlos Umberto Garrossino e a margem do córrego Pau D'Alho; daí, vira à direita seguindo o córrego divisando com os proprietários: Carlos Umberto Garrossino, Mário Pillon, Giocondo Antonio Pillon e Hélio Pillon, com uma distância de 730,00 metros até encontrar o marco 01, cravado na divisa com o Córrego Pau D'Alho, e na divisa com a propriedade de Mário Pachioni; daí deflete à direita ao rumo e distância de 23°50' NO, 834,50 metros até encontrar o marco 2-A, cravado na divisa com a propriedade de Mário Pachioni, e com a área "A", da Fazenda Vista Alegre; daí, deflete à direita ao rumo e distância de 61°49' NE, 591,00 metros até encontrar o marco 3-A, início e fim do presente roteiro: cadastrado no INCRA em área maior sob nº 621.110.000.710-2, área total 145,2, mod. Fiscal 14,0, nº de mód. fiscais 10,37, fração mínima de parcelamento 2,0. **Consta na Av.02** que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no INCRA em nome de Mario Pachione, sob o nº. 000.019.300.829-1, área total 36,30, mod. fiscal 14,0, n. de mod. fiscais 2,59, fração mínima de parcelamento 0,0, com a denominação de "Sítio Santa Helena II"; e na Receita Federal sob nº 5.970.175-7. **Consta na Av.09** que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado no INCRA sob nº 000.019.300.829-1, área total 36,3000, módulo rural 40,3333, nº de módulos rurais 0,90. módulo fiscal 14,0000, nº de módulos fiscais 2,5900, fração mínima de parcelamento 2,0000, com a denominação "Sítio Santa Helena II", em nome de Mario Pachione, e na Receita Federal sob nº 5.970.175-7. **Consta na Av.31** que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado no INCRA, em nome de Mauro Pretti, sob o nº 000.019.300.829-1, área total 36,3000 ha, mod. fiscal 14,0000, n. de mod. fiscais 2,5929, mod. rural 40,3333, nº de mod. Rurais 0,90, fração mínima de parcelamento 2,00, com a denominação de "SÍTIO SANTA HELENA II". **Consta no Laudo/Parecer Técnico sobre o Valor de venda de Imóvel Rural de fls. 249/254**, realizado pelo Perito em 06/06/2024, que o imóvel possui área (ha) de 36,30. Características: Irregular, acidentado sem regularização topográfica, possui declive e é ocupado pelo proprietário. Microrregião do avaliando: Usos predominantes: Rural; Acesso: Bom; Facilidade de Estacionamento: Grande; Valorização Imobiliária: Ótima; Infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião: Energia e arborização. **Sítio Santa Helena II, Santa Maria, Oriente/SP. Imóvel matrícula nº 8.140 do CRI de Pompéia/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.32-** HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A; **R.34-** HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A; **R.36-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida nestes autos; **R.37-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Pompéia/SP, no proc. nº 1001325-61.2020.8.26.0464, movida pelo Banco do Brasil S/A.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 589.723,93 (quinhentos e oitenta e nove mil, setecentos e vinte e três reais e noventa e três centavos), para Abril/2026.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Pompéia/SP, 29 de Abril de 2026.

DR. RODRIGO MARTINS MARQUES

MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Pompéia - SP