TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE AGUDOS
FORO DE AGUDOS
2ª VARA JUDICIAL
Rua Paulo Nelli, 276, Sta. Teresinha - CEP 17120-370, Fone: (14) 2151-5455, Agudos-SP - E-mail: Agudos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

Processo Digital nº:	**0001195-45.2020.8.26.0058**
Classe: Assunto:	**Cumprimento Provisório de Sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente:	**Wilson Graminha e outro**
Executado:	**Pamplona Loteamento Ltda - Me e outros**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA - ME E OUTROS, expedido nos autos da ação de Cumprimento Provisório de Sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro movida por WILSON GRAMINHA E OUTRO em face de PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA - ME E OUTROS, **PROCESSO Nº 0001195-45.2020.8.26.0058**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Judicial, do Foro de Agudos, Estado de São Paulo, Dr(a). BEATRIZ TAVARES CAMARGO, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento Provisório de Sentença** - em que **WILSON GRAMINHA e outro** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **0001195-45.2020.8.26.0058** - 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 1° Leilão terá início no dia 11/12/2026 à partir das 15:15h, e encerramento no dia 16/12/2026 às 15:15h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 03/02/2027 às 15:15h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não 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. Os débitos de natureza tributária, que se adequarem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeada **fiel depositária** dos bens Pamplona

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BEATRIZ TAVARES CAMARGO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0001195-45.2020.8.26.0058 e o código xqPJKg6y.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE AGUDOS
FORO DE AGUDOS
2ª VARA JUDICIAL
Rua Paulo Nelli, 276, Sta. Teresinha - CEP 17120-370, Fone: (14) 2151-5455, Agudos-SP - E-mail: Agudos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Loteamento LTDA - ME, 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, 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 DOS BENS:

LOTE 01) Imóvel rural com 4,00 alqueires - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UMA GLEBA DE TERRAS, DESMEMBRADA DO SÍTIO SOL NASCENTE, situada no todo da antiga Fazenda Divisa, situada no município de Avaí, desta comarca de Bauru-SP, designada gleba A, com a **área de 96.800,00m², ou 9 hectares, 68 ares ou ainda 4,00 alqueires paulista**, com o seguinte roteiro perimétrico: Começa no piquete 0, cravado a 0,85 metros externamente a cerca de divisa no leito da Estrada Vicinal de acesso em terra e segue com o rumo SE 54º00’00” e distância de 7,00 metros até encontrar o piquete 01 cravado externamente à cerca de divisa 0,80 metro, no leito da Estrada Vicina de acesso em terra; desse ponto deflete à direita e segue por sob a linha divisória com o rumo SW 36º00’00” e distância de 69,55 metros até encontrar o piquete 02, cravado sob a linha divisória; daí deflete à esquerda e segue com o rumo de SE 54º00’00” e distância de 60,20 metros até encontrar o piquete 03, cravado a 40,00 metros da cerca de divisa; desse ponto, deflete à direita e segue com o rumo de SW 37º20’00” e distância de 190,00 metros cruza o leito do Córrego Boa Sorte, para numa distância total de 254,90 metros encontrar o piquete 04, cravado internamente a 1,00 metro de cerca de divisa, daí, deflete à direita e segue com o rumo SW 89º44’00” e distância de 9,15 metros até encontrar o piquete 05, cravado internamente a 0,90 metro da cerca de divisa, desse ponto deflete à esquerda e segue com o rumo de SW 88º19’00” e distância de 109,30 metros até encontrar o piquete 06, cravado internamente a 0,60 metros da cerca de divisa; daí deflete à direita e segue com o rumo de SW 89º02’00” e distância de 108,55 metros até encontrar o piquete 07 cravado internamente a 0,60 metro da cerca de divisa; desse ponto, deflete à esquerda e segue com o rumo de SW 88º22’00” e distância de 91,80 metros até encontrar o piquete 08 cravado externamente a divisa 1,80 metro; daí, deflete à direita e seuge com o rumo de NW 61º28’00” e distância de 4,72 metros até encontrar o piquete 8-A cravado externamente à divisa 1,77 metros; desse ponto deflete à direita e segue junto à divisa com a Gleba B, de propriedade de José Carlos Fabiano, com o rumo de NE 37º04’00” e numa

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BEATRIZ TAVARES CAMARGO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0001195-45.2020.8.26.0058 e o código xqPJKg6y.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE AGUDOS
FORO DE AGUDOS
2ª VARA JUDICIAL
Rua Paulo Nelli, 276, Sta. Teresinha - CEP 17120-370, Fone: (14) 2151-5455, Agudos-SP - E-mail: Agudos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

distância de 206,82 metros cruza o leito do Córrego Boa Sorte, para numa distância total de 387,92 metros até encontrar o marco 10-B cravado externamente à cerca de divisa 1,36 metros; daí deflete à direita e segue junto à divisa com a propriedade de Nelson Camargo Martins, com o rumo de SE 89º01'00" e distância de 227,36 metros até encontrar o marco 0, ponto inicial do presente roteiro perimétrico. Divisas e Confrontações: Do piquete 0 ao piquete 01, numa distância total de 7,00 metros, faz divisa com a Estrada de Acesso (terra); do piquete 01 ato piquete 03, mais 190,00 metros, no eixo do leito do córrego Boa Sorte, numa distância total de 363,91 metros, faz divisa com o remanescente da gleba, pertencente a Célio Enéas Degand; do piquete 04 aquém 122,90 metros até o piquete 8-A, numa distância total de 446,42 metros, faz divisa com a propriedade particular de Manoel da Cruz; do piquete 8-A ao piquete 10-B numa distância total de 387,92 metros, confronta com a gleba B de propriedade de José Carlos Fabiano; do piquete 10-B ao piquete 0, numa distância total de 227,36 metros confronta com a propriedade particular de Nelson Camargo Martins. Imóvel esse Cadastrado na Receita Federal sob nº 5.277.952 e no INCRA em maior área sob nº 617032 003271 1 com os seguintes dados em hectares do imóvel rural: Nome do Imóvel: Sítio Paraíso; Indicação para Localização do Imóvel: Bairro Serrinha; Município Sede do Imóvel: Avaí; UF: SP; Forma de Detenção: Propriedade; Mod. Rural (ha): 40,0; Nº Mod. Rurais: 0,36; Mod. Fiscal (ha): 14; Nº Mod. Fiscais: 1,03; F. Min. Parc. (ha): 2,0; Classificação do Imóvel: Pequena Propriedade Produtiva; Área Total (ha): 14,5; Área Registrada (ha): 14,5; Área de Posse (ha): 0,0. **Consta** na **Av.01** que sobre uma faixa de terras de 3,05,70 hectares do imóvel objeto desta matrícula, foi instituída uma servidão perpétua, à favor da CESP. **Consta** na **Av.03** que o imóvel foi recadastrado no INCRA sob nº 6170320032711, com os seguintes dados: denominação: Sítio Paraíso - localização: Bairro Serrinha - município sede do imóvel rural: Avaí - UF: SP - forma de detenção: proprietário ou posseiro individual - módulo rural: 0,0 ha - nº de módulos rurais: 0,00 - módulo fiscal: 14,0 ha - nº módulos fiscais: 1,04 - FMP: 0,0 ha - classificação do imóvel rural: pequena propriedade - área total: 14,5 ha - área registrada: 14,5 ha - área de posse 0,0 ha e acha-se cadastrado na Secretaria da Receita Federal sob nº 0251574-1, com os seguintes dados: nome: Sítio Paraíso - município: Avaí - área total (em hectares): 9,7. **Consta** na **Av.08** que o imóvel desta matrícula acha-se cadastrado no INCRA sob nº 950.165.691.836.7, sem denominação, localizado na Fazenda Divisa, no município de Avaí-SP, com os seguintes dados: área total: 9,6800 ha; classificação: minifúndio; módulo fiscal: 14,0000 ha; nº módulos fiscais: 0,6914; fmp: 2,0000 ha; área registrada: 9,6800 ha.; e na Secretaria da Receita Federal sob nº 0.251.574-1, pela denominação de Sítio Paraíso e com a área total de 9,7 ha. **Sítio Paraíso, Bairro Serrinha, Fazenda Divisa, Avaí/SP. Imóvel matrícula** nº **82.418** do **2º CRI** de **Bauru/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.11-** HIPOTECA LEGAL do Imóvel, de propriedade de Pamplona Loteamento LTDA., expedida pela 3ª Vara Federal da Subseção de Bauru/SP, no proc. nº 0003288-81.2016.4.03.6108, movida pelo Ministério Público Federal; **Av.12-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 233.816,74 (duzentos e trinta e três mil, oitocentos e dezesseis reais e setenta e quatro centavos), para Outubro/2026.

LOTE 02) Terreno com A.T 458,265m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: GLEBA DE TERRAS, sem acessões e benfeitorias, correspondente a parte da Gleba B, anexa a Vila Industrial, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com a **área de 458,265 metros quadrados**, com o seguinte roteiro perimétrico: inicia-se num ponto cravado no alinhamento da Avenida Waldemar Guimarães Ferreira, quarteirão 6, lado par, distante

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BEATRIZ TAVARES CAMARGO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0001195-45.2020.8.26.0058 e o código xqPJKg6y.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE AGUDOS
FORO DE AGUDOS
2ª VARA JUDICIAL
Rua Paulo Nelli, 276, Sta. Teresinha - CEP 17120-370, Fone: (14) 2151-5455, Agudos-SP - E-mail: Agudos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

13,80m (treze metros e oitenta centímetros) do ponto 7, no alinhamento da Rua Romano Luiz Barbugiani; deste segue na distâcia de 14,31 m (quatorze metros e trinta e um centímetros), em linha reta, até outro ponto, confrontando, nesta linha, com a citada Avenida Waldemar Guimarães Ferreira; daí deflete à direita, em ângulo interno de 116º15'56" na distância de 23,21 m (vinte e três metros e vinte e um centímetros), em linha reta, até outro ponto, confrontando com parte desta Gleba B; daí deflete à direita, em ângulo interno de 90º0'0", na distância de 20,94 m (vinte metros e noventa e quatro centímetros), em linha reta, até outro ponto, confrontando nesta linha, com parte desta Gleba B; daí deflete à direita, em ângulo interno de 74º38'27", na distância de 30,63 m (trinta metros e sessenta e três centímetros), até outro ponto, no alinhamento da Avenida Waldemar Guimarães Ferreira, formando um ângulo interno de 79º05'37" (ponto inicial da descrição), confrontando com parte desta Gleba B (matrícula 110.794). PMB:5/592/262. **Consta** no **Laudo de Avaliação de Imóvel** de **fls. 757**, realizado pela Perita em 21/02/2024, que o Endereço do Imóvel é na Avenida Waldemar Guimarães Ferreira, quarteirão nº 6, lado par, área essa que faz de fundos com o residencial Villagio Vila Verde. Terreno de formato irregular, dificultando um projeto mais contemporâneo, sua localização é mais distante da cidade. **Terreno localizado na Avenida Waldemar Guimarães Ferreira, quarteirão nº 6, lado par, faz fundos com o residencial Villagio Vila Verde. Imóvel matrícula** nº **110.795** do 1º **CRI** de **Bauru/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.01-** HIPOTECA LEGAL do Imóvel, de propriedade de Pamplona Loteamento LTDA., expedida pela 3ª Vara Federal da Subseção de Bauru/SP, no proc. nº 0003288-81.2016.4.03.6108, movida pelo Ministério Público Federal; **Av.02-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Bauru/SP**, em **13/10/2026**, foram constatados débitos no valor de **R$ 1.284,82** (um mil, duzentos e oitenta e quatro reais e oitenta e dois centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 207.246,66 (duzentos e sete mil, duzentos e quarenta e seis reais e sessenta e seis centavos), para Outubro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 1.832**, débito exequendo no valor de **R$ 471.308,58** (quatrocentos e setenta e um mil, trezentos e oito reais e cinquenta e oito centavos), atualizado em 01/07/2026.

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.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Agudos, aos 16 de novembro de 2026.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BEATRIZ TAVARES CAMARGO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0001195-45.2020.8.26.0058 e o código xqPJKg6y.