

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Auto Posto Pirai LTDA., CNPJ: 61.990.693/0001-00, Flor de Goiás Empreendimentos Imobiliários LTDA., CNPJ: 31.396.094/0001-93, bem como o proprietário Robson Souza Rego, CPF: 106.834.988-35 casado com Claudia Alves Ortilbas Rego, CPF: 134.712.908-18, e da credora fiduciária Vibra Energia S/A, CNPJ: 34.274.233/0001-02, acerca dos Leilões Eletrônicos designados nos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Exequente: Barroso Fontelles, Barcellos, Mendonça & Associados – Escritório de Advocacia, CPNJ: 39.093.331/0001-59. Processo nº 1051361-64.2022.8.26.0100.**

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, MM. Juiz de Direito da 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a leilão para venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 22 (vinte e dois) de setembro de 2025, às 15:00 horas e término no dia 25 (vinte e cinco) de setembro de 2025, às 15:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará no dia 15 (quinze) de outubro de 2025, às 15:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL:** UM TERRENO, com benfeitorias industriais, situado a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, nº 1620, no bairro da Ponte Grande, Vila dos Cisnes, deste distrito, município e comarca, com as características e confrontações seguintes: - com frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, sem número, do marco de nº 1 ao marco de nº 7, seguindo por uma linha quebrada, numa extensão de 173,47m à direita da Rua de quem olha o terreno pela frente, na intersecção de um valetão e extremidade de uma cerca de arame, seguindo por uma linha reta, do marco 1 ao marco 2, numa extensão de 15,35m, formando um ângulo interno de 70° 03', tem frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, indo encontrar o marco 2, onde terreno deflete para a direita, formando um ângulo interno de 172° 13', seguindo por uma linha reta de 16,89m, tem frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, indo encontrar o marco 3, onde o terreno deflete para a direita formando um ângulo interno de 165° 16', seguindo por uma linha reta numa extensão de 19,20m tem frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, indo encontrar o marco 4, onde o terreno deflete para a direita formando um ângulo interno de 166° 18', seguindo por uma linha reta numa extensão de 13,26m, tem frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, indo encontrar o marco 5, onde o terreno deflete para a direita, formando um ângulo interno de 172°, seguindo por uma linha reta numa extensão de 14,31m, tem frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, indo encontrar o marco 6, onde o terreno deflete para a direita, formando um ângulo interno de 174° 50', seguindo por uma linha reta numa extensão de 94,46m tem frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, indo encontrar o marco 7, formando um ângulo interno de 116° 40' seguindo por uma linha reta numa extensão de 31,84m indo encontrar o marco nº8, onde o terreno deflete para a esquerda formando um ângulo interno de 248° 06', seguindo por uma linha reta numa extensão de 38,43m, indo encontrar o marco 9, onde o terreno deflete à direita, formando um ângulo interno de 110° 58', seguindo por uma linha reta de 25,77m, indo encontrar o marco 10, onde o terreno deflete para a direita, formando um ângulo interno de 85° 57', seguindo por uma linha reta de 33,10m, indo encontrar o marco 11, onde o terreno deflete para a direita, formando um ângulo interno de 149° 36', seguindo por uma linha reta de 10,22m, confrontando com o Rio Tietê, descendo por este rio encontrando o marco 12, onde o terreno deflete para a esquerda, formando um ângulo interno de 191° 31' numa extensão de 9,27m, confrontando-se com o Rio Tietê, descendo por este rio, indo encontrar o marco 13, onde o terreno deflete para a esquerda, formando um ângulo interno de 230° 06', seguindo por uma linha reta, numa extensão de 5,68m, confrontando-se com o Rio Tietê, descendo por este rio, indo encontrar o marco 14, onde o terreno

deflete para a direita, formando um ângulo interno de  $71^{\circ} 47'$ , numa extensão de 2,77m, confrontando-se com o Rio Tietê, descendo-se por este rio encontrará o marco 15, onde o terreno deflete para a esquerda, formando um ângulo interno de  $263^{\circ} 58'$ , numa extensão de 3,40m, confrontando-se com o Rio Tietê, descendo-se por este rio, encontraremos o marco 16, onde o terreno deflete para a esquerda, formando um ângulo interno de  $200^{\circ} 31'$ , seguindo por uma linha reta, numa extensão de 13,40m, confrontando-se com o Rio Tietê, descendo-se por este rio encontraremos o marco 17, onde o terreno deflete para a esquerda, formando um ângulo interno de  $191^{\circ} 04'$ , seguindo por uma linha reta, numa extensão de 23,26m, confrontando-se com o Rio Tietê, descendo-se por este rio, indo encontrar o marco 18, onde o terreno deflete para a direita, formando um ângulo interno de  $106^{\circ} 47'$ , seguindo por uma linha reta, numa extensão de 151,60m, encontrando-se com a Sra. Cecília Molon Jungers e seu marido Milton Alencar Jungers, indo finalmente encontrar o marco 1, do ponto de partida para o traçado do perímetro da mencionada gleba da Vila dos Cisnes, encerrando uma área de 11.165m<sup>2</sup>. Imóvel objeto da matrícula de nº 4.762 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob nº 11.141.001.000-0.

**AVALIACÃO:** A avaliação do bem atualizada para agosto/2025 é de R\$ 16.329.602,48 (dezesesseis milhões, trezentos e vinte e nove mil, seiscentos e dois reais e quarenta e oito centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **R.10** - O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor de Vibra Energia S/A. **AV.11** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1019179-25.2022.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Vibra Energia S/A. em face de Auto Posto San Diego LTDA e outro. **AV.12** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1051361-64.2022.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Vibra Energia S/A. em face de Auto Posto Pirai LTDA e outro. **R.13** - O imóvel desta matrícula foi oferecido como dação em pagamento à Robson Sousa Rego. **R.14** - Constatam débitos relativos ao Contrato de Alienação Fiduciária com Vibra Energia S/A., no valor de R\$ 13.179.000,00 (treze milhões, cento e setenta e nove mil reais), atualizados até julho/2024.

**DAS CONDIÇÕES:** Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (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 **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO:** A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DESTA ACÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 542.803,31 (quinhentos e quarenta e dois mil, oitocentos e três reais e trinta e um centavos), atualizados até novembro/2024.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constatam débitos junto a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, cujo nº de lançamento é 11.141.001.000-0, que totalizam R\$ 249.961,39 (duzentos e quarenta e nove mil, novecentos e sessenta e um reais e trinta e nove centavos), atualizados até agosto/2025.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos consta recurso de Agravo de Instrumento n.º 2079491-51.2025.8.26.0000 perante a 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo pendente de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto:contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. Douglas Iecco Ravacci**  
**Juiz de Direito**