EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

13ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação do executado **WAGNER PEDROSO RIBEIRO** (CPF 873.629.968-53), bem como seu cônjuge, se casado for, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATÁPOLIS/MG**, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS/MG**, dos coproprietários **PATRÍCIA DE TOLEDO** (CPF 287.691.298-86), **FRANKLIN ANTONIO RIBEIRO** (CPF 050.882.638-13) e seu cônjuge **ELISABETE RIBEIRO GONÇALVES RIBEIRO** (CPF 136.042.788-05), **CASSANDRA DE FÁTIMA RIBEIRO PAGRION** (CPF 053.707.868-10) e seu cônjuge **RICARDO PAGRION FILHO** (CPF 095.223.018-68), **ALEXANDRE PEDROSO RIBEIRO** (CPF 032.804.657-45) e seu cônjuge **RENATA DE OLIVEIRA CASTRO RIBEIRO** (CPF 053.099.368-66), eventuais ocupantes dos imóveis abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXECUÇÃO,** em trâmite na 13ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital/SP, ajuizada por **BALUMA S. A. (CNPJ 05.715.201/0001-99)** em face de **WAGNER PEDROSO RIBEIRO e outros** - **processo nº 1062304-77.2021.8.26.0100**.

A Dra. **CLARISSA RODRIGUES ALVES**, Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter *"AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR, tendo o 1º Leilão início no dia **09/02/2026** às 15h00, e se encerrará dia **12/02/2026** às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no **dia 12/02/2026** às 15h01, e se encerrará no dia **11/03/2026, com os horários de encerramento especificados em cada lote**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. "Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação" (tema nº 1134 do STJ), ou seja, o arrematante não será responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE LANCE PARCELADO - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterá pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista, o saldo do lance deverá ser pago em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio bem; As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **Caso o leilão se encerre positivo com lance à vista, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC).** Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC).

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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, parágrafos 4º e 5º do CPC).

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 do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e as descrições detalhadas dos bens a serem apregoados.

RELAÇÃO DOS BENS – **1)** 50% de Um terreno urbano, situado nesta cidade e Comarca, à Praça Castorino de Souza, distante 24,90 metros da Travessa Lemos, medindo 12,40m (doze metros e quarenta centímetros) de frente para a referida praça; daí, volve à direita, de quem do imóvel olha para a referida via pública 47,00m (quarenta e sete metros), confrontando

com Milena Silveira de Oliveira, Maura Bretas de Oliveira, Nair Evangelina Lara e Carício Ferreira Borges; daí, volve à direita 9,00m (nove metros), confrontando com Dinéia Novelli de Souza; daí, volve à direita 46,60m (quarenta e seis metros e sessenta centímetros), confrontando com a TELEMIG, encerrando uma área total de 498,62m² (quatrocentos e noventa e oito metros e sessenta e dois centímetros quadrados). Inscrição Cadastral nº 01.01.009.0496.001, objeto da **matrícula nº 8.032 do Cartório de Registro de Imóveis de Pratápolis/MG**. Conforme Av.2, no terreno foi edificado um cômodo comercial, à Praça Castorino de Souza, nº 498, com a área construída de 168,60m².

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 600.000,00 (março/2024). Valor de avaliação da parte ideal (50%): R$ 300.000,00 (março/2024). Valor da Avaliação atualizado até dezembro de 2025: R$ 323.072,92 (trezentos e vinte e três mil, setenta e dois reais e noventa e dois centavos).

ÔNUS: Consta conforme R.4, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Não constam débitos de IPTU/Dívida Ativa até 12/08/2025.

DO ENCERRAMENTO DO LOTE: Este lote encerrará em 11/03/2026 às 15h00min.

2) 25% de um terreno urbano, situado na cidade de Itaú de Minas, MG, desta Comarca, na Rua Dr. José Balbino, em seu lado par, distante 15,00m (quinze metros) da Rua Dr. Milton de Souza Meireles, medindo 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de frente para a referida via pública; 30,00m (trinta metros) do lado direito, confrontando com Martinho Rabelo da Fonseca e Hugo de Oliveira; 30,00m (trinta metros) do lado esquerdo, confrontando com Roldão de Ávila Medeiros; e 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) nos fundos, confrontando com Maria Aparecida de Souza e outros. Objeto da **matrícula nº 13.848 do Cartório de Registro de Imóveis de Pratápolis/MG**. Conforme Auto de Avaliação (fls. 2462), referido imóvel está localizado na Rua Dr. José Balbino, nº 821, Centro, e sobre o terreno foi construído um imóvel comercial, com área construída de aproximadamente 65,00m². Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 250.000,00 (março/2024). Valor de avaliação da parte ideal (25%): R$ 62.500,00 (março/2024). Valor da Avaliação atualizado até dezembro de 2025: R$ 67.306,86 (sessenta e sete mil, trezentos e seis reais e oitenta e seis centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.3, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Não constam débitos de IPTU/Dívida Ativa até 13/08/2025.

DO ENCERRAMENTO DO LOTE: Este lote encerrará em 11/03/2026 às 15h10min.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R$ 7.163.038,09 em outubro de 2023.

Consta penhora no rosto dos autos (fls. 2853/2854), expedido nos autos do processo nº 0037236-59.2011.4.03.6182, em trâmite perante a 5ª Vara de Execuções Fiscais Federal de São Paulo, movida por União Federal – Fazenda Nacional em face de Wagner Pedroso Ribeiro e outros.

Consta penhora no rosto dos autos (fls. 2986/2987), expedido nos autos do processo nº 0001940-76.2022.8.26.0568, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista, movida por Carla Germinari Santamarina e outros em face de Wagner Pedroso Ribeiro.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 2º andar, Conjunto B - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo/SP, tel: (11) 2149-2249, (11) 3241-4847, ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento que envolvam os imóveis objetos deste leilão. **Assim, pelo presente edital fica o executado supracitado e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 02 de dezembro de 2025.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

CLARISSA RODRIGUES ALVES

Juíza de Direito