

**1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIEDADE/SP**

A **Dra. Renata Moreira Dutra Costa**, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piedade/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1001192-19.2019.8.26.0443** - Execução de Título Extrajudicial

**Exequente: BANCO DO BRASIL S.A**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal (e credor hipotecário);

**Executado: CLAUDEMIR LEPRE**, CPF: 780.504.568-20;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **SIMEIRE APARECIDA DE SOUZA LEPRE**, CPF: 017.804.428-82 (cônjuge e coproprietária);
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 1002122-96.2019.8.26.0003;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 1007471-80.2019.8.26.0003 e 1005509-56.2018.8.26.0003;

### 1º Leilão

Início em 02/06/2025, às 14:15hs, e término em 05/06/2025, às 14:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 1.987.936,17, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

### 2º Leilão

Início em 05/06/2025, às 14:16hs, e término em 26/06/2025, às 14:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 1.590.348,93, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas na cota parte da executada, preservando a fração ideal de seu cônjuge, nos termos do art. 843, 2º, do CPC.

## Descrição do Bem

**O TERRENO, DENOMINADO “SÍTIO SOUZA – LEPRE” (AV. 09) COM A ÁREA DE 2,51 ALQUERIRES PAULISTAS, OU 60.742,00 METROS QUADRADOS, SITUADO NO BAIRRO CAETEZALM DESTES MUNICÍPIO E COMARCA DE PIEDADE/SP,** com as seguintes divisas, confrontações e metragens: “Tem início a descrição do imóvel no marco nº 0 (zero), cravado junto a uma estrada municipal, deste ponto segue a rumo de 37°17'SW e tendo como confrontante Nelson Pereira da Costa, numa extensão de 268,00 metros até um marco na nascente; deste ponto segue a divisa pela nascente dividindo com o mesmo Nelson, numa extensão de 102,00 metros, até um marco, faz canto e segue a esquerda até o marco nº 13 (treze), numa extensão de 65,00 metros e tendo como confrontante Francisca Maria de Jesus; deste ponto a uma deflexão a esquerda e segue a rumo de 69°30'NE até o marco nº 17 (dezessete), numa extensão de 145,00 metros e tendo como confrontante Elsa Aparecida Bernardo Antonio leite; deste ponto segue a rumo de 89°30'SE até o marco nº 19 (dezenove), numa extensão de 110,00 metros e tendo como confrontante a mesma Elsa; deste ponto a uma deflexão a esquerda e segue a divisa por uma estrada até o marco nº 21 (vinte e um), numa extensão de 297,00 metros e tendo como confrontante Kunihiro Miasaki; deste ponto a uma deflexão a esquerda e segue a divisa por outra estrada até o marco nº 0 (zero), numa extensão de 136,00 metros e tendo como confrontante Clodoaldo Donato, fechando assim o perímetro, sendo os rumos magnéticos.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 236):** No referido imóvel há uma casa em alvenaria composta de dois quartos, uma sala, uma cozinha, um banheiro, e garagem; uma

casa em alvenaria com dois quartos, sendo uma suíte, dois banheiros, uma sala, uma cozinha, e garagem; um barracão em alvenaria; 8350m<sup>2</sup> de estufa; um reservatório com capacidade de 50m<sup>3</sup> de água com bomba de irrigação; um reservatório com capacidade de 16m<sup>3</sup> de água com duas bombas de irrigação, com área total de 6 hectares.

**Matrícula nº:** 6.161 do Cartório de Registro de Imóveis de Piedade/SP.

**ÔNUS:** **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 192 dos autos, bem como na **AV. 24** da matrícula. Consta, no **R. 10, HIPOTECA DE 1º GRAU** a favor do Banco do Brasil S.A. Consta, no **R. 11 e AV. 12, HIPOTECA DE 2º GRAU** a favor do Banco do Brasil S.A. Consta, no **R. 13, HIPOTECA DE 3º GRAU** a favor do Banco do Brasil S.A. Consta, no **R. 14, HIPOTECA DE 4º GRAU** a favor do Banco do Brasil S.A. Consta, no **R. 15, HIPOTECA DE 5º GRAU** a favor do Banco do Brasil S.A. Consta, no **R. 16, HIPOTECA DE 6º GRAU** a favor do Banco do Brasil S.A. Consta, no **R. 17, HIPOTECA DE 7º GRAU** a favor do Banco do Brasil S.A. Consta, no **R. 18, HIPOTECA DE 8º GRAU** a favor do Banco do Brasil S.A. Consta, no **R. 19, HIPOTECA DE 9º GRAU** a favor do Banco do Brasil S.A. Consta, no **R. 20, HIPOTECA DE 10º GRAU** a favor do Banco do Brasil S.A. Consta, no **R. 21, HIPOTECA DE 11º GRAU** a favor do Banco do Brasil S.A. Consta, no **R. 22, HIPOTECA DE 12º GRAU** a favor do Banco do Brasil S.A. Consta, no **R. 23, HIPOTECA DE 13º GRAU** a favor do Banco do Brasil S.A. Consta na **AV. 25 PENHORA** derivada dos autos nº 1002122-96.2019.8.26.0003 da 6ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 26 PENHORA** derivada dos autos nº 1007471-80.2019.8.26.0003 da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 27 PENHORA** derivada dos autos nº 1005509-56.2018.8.26.0003 da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP. Consta dos autos, fls. 236, a informação de edificações no imóvel não averbadas à margem da matrícula. É ônus do arrematante eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

**INCRA¹ nº:** 637.041.037.265-0 (AV. 5); e, **NIRF2 nº:** 0.351.808-6 (AV. 9). Em pesquisa realizada em abril de 2025, foram constatados débitos fiscais no valor total de R\$ 6,96.  
**DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 1.500.000,00, em novembro de 2020.

**Débito da ação:** R\$ 243.515,90, em novembro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

## 1 Obrigações e débitos

### Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

### **Transferência do bem**

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

### **Hipoteca e penhoras**

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

### **Pendências**

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

### **IPTU, taxas e impostos**

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

**2**

## **Publicação do Edital e Leiloeiro**

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apreçoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

**3**

## **Pagamento da Arrematação**

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À****vista****Parcelad****o****Por****crédito**

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.



**Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

## **Comissão e Pagamento**

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **depósito judicial**.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

## **Falta de pagamento**



**Atraso no pagamento:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrendimento por parte do arrematante



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

## Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br).

### Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Piedade/SP, 11 de abril de 2025.

**Dra. Renata Moreira Dutra Costa**

Juíza de Direito