

21ª VARA DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O Dr. **Maria Carolina de Mattos Bertoldo**, MM. Juiz de Direito da 21ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1108957-79.2017.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTES:

- **GAFOR S.A.**, CNPJ: 61.288.940/0001-12, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **S. DE M. PEPORINI TRANSPORTES – ME**, CNPJ: 21.157.374/0001-95, na pessoa de seu representante legal;
- **SANDRA DE MORAES PEPORINI**, CPF: 138.639.658-33;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO/SP**;
- **UNIDADE DE PROCESSAMENTO DAS EXECUÇÕES CONTRA A FAZENDA PÚBLICA (UPEFAZ) DO FORO CENTRAL – FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTE DESTA CAPITAL**, processo nº 0412201-05.19976.8.26.0053;
- **VIRGINIA DE MORAES PEPORINI**, CPF: 141.084.118-97;
- **EVERTON LUIS DA SILVA**, CPF: 355.403.338-37;
- **ALINE MACHADO MARQUES**, CPF: 372.487.378-60;

1º Leilão

Início em 17/11/2025, às 10:00hs, e término em 24/11/2025, às 10:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 479.461,86, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 24/11/2025, às 10:01hs, e término em 15/12/2025, às 10:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 287.677,12, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM TERRENO URBANO, SITUADO NESTA CIDADE, COM FRENTE PARA A RUA ERNESTO DE PAULA VEIGA (AV. 05), e segue com 18,44mts, em curva de raio 9,00mts., constituído pelo lote nº 1 da quadra nº 69, do loteamento denominado “Planalto Verde” de forma irregular, medindo, 6,64mts de frente para a referida rua, 24,55mts do lado esquerdo confrontando com a avenida Ivo Pareschi (Av. 12), e 9,03mts nos fundos, onde confronta com o Parque das Andorinhas, perfazendo a área de 317,61mts.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 320–322): Trata-se de imóvel localizado na Rua Ernesto de Paulo Veiga, nº 281, CEP 14056–530 na cidade de Ribeirão Preto/SP, com 67,89m² de área construída cadastradas na municipalidade, embora em análise visual, pode se afirmar que de fato a construção excede essa metragem. O terreno possui área total de 317,61m², tamanho esse cadastrado tanto na matrícula do imóvel quanto no cadastro da prefeitura municipal de Ribeirão Preto.

Matrícula n.º: 44.075 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 298–299 dos autos bem como na **AV. 17** da matrícula. Consta na **R. 08, HIPOTECA**, da credora Anhanguera Administradora de Consórcios S/C Ltda., porém em fls. 422 do processo a titular do crédito atestou que o consórcio se encontra **ENCERRADO**. Consta na **R. 13, VENDA E COMPRA** de Sandra de Moraes Peporini para Virginia de Moraes Peporini. Consta na **R.15, VENDA E COMPRA** de Virginia de Moraes Peporini para Everton Luis da Silva e Aline Machado Marques. Consta na **AV. 16, INEFICÁCIA** da Venda e Compra em R.13 por fraude à execução.

CONTRIBUINTE: 143.665 (R. 06); Em pesquisa realizada em outubro de 2025, **constam débitos fiscais** para o imóvel a título de dívida ativa no valor de R\$ 6.620,45 e de IPTU R\$ 1.088,29, totalizando R\$ 7.708,74.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 395.023,72, para novembro de 2021, segundo decisão de fls. 351.

Débito da ação: 495.023,41, a ser atualizado até a arrematação, segundo planilha juntada às fls. 187.

Obrigações e débitos

1

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 apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal 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



Parcelado



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.

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 **boleto bancário**.

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.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 9 de outubro de 2025.

Dr. Maria Carolina de Mattos Bertoldo

Juiz de Direito