

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

O Dr. Jamil Nakad Junior, MM. Juiz 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1001327-65.2018.8.26.0443 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- **OURO SAFRA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ: 07.191.228/0015-50, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **VANOIL DA SILVA**, CPF: 092.515.578-02 e CNPJ: 20.010.809/0001-01;

Interessados:

- **PREFEITURA DE PIEDADE/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **ILDA RODRIGUES PEREIRA**, CPF: 268.294.988-64 (cônjuge do executado e promissária compradora)
- **JANE DOS SANTOS ALTÉIA EVANGELISTA**, CPF: 122.572.218-77 (proprietária registral)
- **ANTONIO CARLOS EVANGELISTA**, CPF: 139.088.818-21 (cônjuge proprietário registral)

1º Leilão

Início em 20/10/2025, às 14:00hs, e término em 23/10/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 70.667,09, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

2º Leilão

Início em 23/10/2025, às 14:01hs, e término em 13/11/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 42.400,26, correspondente a **60%** sobre o valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI ORIUNDOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA SOBRE UMA GLEBA DE TERRA COM A ÁREA DE 30.108,80 METROS QUADRADOS, QUE ORA FICA DENOMINADA “RECANTO VALE VERDE”, LOCALIZADO NO BAIRRO JURUPUÁ, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE PIEDADE, com as seguintes divisas e confrontações: Começa no marco 1c, cravado na Estrada Municipal sem código (Estrada Vicinal/Estrada Antiga) e divide com a matrícula 22.117 Livro n. 2 (Registro Geral). Dai segue com o rumo SW 06°11'27" NE e distância de 88,18 metros, até o marco 3, cravado à margem da Estrada Municipal sem código (Estrada Vicinal/Estrada Antiga). Dai segue margeando a referida Estrada Municipal sem código (Estrada Vicinal/Estrada Antiga) com rumo SW 06°11'27" NE e distância de 25,23 metros até o marco 1e; deste segue dividindo com a matrícula 22.282 Livro n. 2 (Registro Geral) com rumo de 264°08'37" e distância de 263,48 metros até o marco 1b; deste segue dividido com a matrícula 21.381 Livro n. 2 (Registro Geral) com azimutes de 173°32'58" e 110,15 metros até o marco 1d; deste segue dividindo com a matrícula 22.117 Livro n. 2 (Registro Geral) com azimute de 264°57'00" e distância de 272,60 metros até o marco 1c início desta descrição.

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 155-159 e 466-479): Imóvel rural com aproximadamente 2000m², sem benfeitorias, com acesso por estrada de terra. Conforme informações da Sra. Michele Ribeiro, vizinha do local e de outros moradores no bairro do imóvel penhorado as fls. 154/159 informa ainda que as delimitações exatas do imóvel ficam prejudicadas posto que este está em área de mata.

Matrícula: 222.281 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Piedade/SP. (antiga matrícula 22.118 do 1º CRI de Piedade/SP, fls. 304-306)

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 155 dos autos. Consta na **R.02 COMPRA E VENDA** do imóvel para JANE DOS SANTOS ALTÉIA EVANGELISTA, CPF nº 122.572.218-77 casada

à época com ANTONIO CARLOS EVANGELISTA, CPF: 139.088.818-21. Consta às fls. 304-306 **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**, com a promitente vendedora JANE DOS SANTOS ALTÉIA EVANGELISTA e promissário comprador VANOIL DA SILVA e sua esposa ILDA RODRIGUES PEREIRA.

CONTRIBUINTE nº: INCRA 637.041.012 238-7; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Vanoil da Silva.

Avaliação: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), em maio de 2025.

Débito da ação: R\$ 38.468,44, em março 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 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 12 (doze) 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 arrependimento 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.



Piedade/SP, 27 de agosto de 2025.

Dr. Jamil Nakad Junior

Juiz de Direito