

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA/SP.

A Dra. Fabíola Giovanna Barrea Moretti, MM^a. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracicaba/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: 1012759-18.2022.8.26.0451 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- **COOPERATIVA DE CRÉDITO COCRE**, CNPJ: 54.401.286/0001-46, por intermédio de seu representante legal;

Executados:

- **ROMILDO AUTOPEÇAS LTDA**, CNPJ: 02.352.884/0001-79, por intermédio de seu representante legal;
- **ERIK FRANCISCO TRANQUELIN**, CPF: 223.546.778-47;
- **LEONILDO TADEU TRANQUELIN**, CPF: 067.536.568-63;
- **CESAR AUGUSTO TRANQUELIN**, CPF: 109.945.958-32;

Interessados:

- **PREFEITURA DE PIRACICABA/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **ANA LUCIA DE ALMEIDA TRANQUELIN**, CPF: 067.277.038-50 (**coproprietária**);
- **LEILA ANTONIALI FERRAZ TRANQUELIN**, CPF: 213.910.788-88 (**coproprietária**);
- **4ª VARA CÍVEL DE PIRACICABA/SP**, processo nº 451.01.2012.002619-2/000000-000, ordem nº 135/12;
- **11ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 1018031-42.2023.8.26.0100;
- **5ª VARA CÍVEL DE PIRACICABA/SP**, processo nº 1012950-63.2022.8.26.0451;
- **2ª VARA CÍVEL DE PIRACICABA/SP**, processo nº 1015111-75.2024.8.26.0451 e 1017652-81.2024.8.26.0451;

Leilão Único

Início em 20/10/2025, às 16:30hs, e término em 13/11/2025, às 16:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$716.681,85, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UM TERRENO COM FRENTE PARA A RUA TUPIS, EM PIRACICABA, COMPREENDENDO O LOTE Nº 31 DA QUADRA 0, DO LOTEAMENTO PACAEMBÚ, SITUADO NO BAIRRO PAULICÉIA medindo dez metros (10,00m) de frente, por oito metros (8,00m) nos fundos onde divide com o lote 11, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede trinta e um metros (31,00m) e confronta com o lote 30, do lado esquerdo mede trinta metros (30,00m) e confronta com o lote 32 contendo uma área de 272,00 metros quadrados, localizado à 40,00 metros de uma passagem de pedestre, situado no lado par da Rua Tupis, na quadra que se completa pelas Ruas Nossa Senhora de Fátima, Fausto Lex e Antonio Alcantara Machado.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 688): Imóvel localizado à Rua Tupis nº 248, sendo o mesmo cadastrado como comércio, constando uma área construída no cadastro imobiliário de 298,2m². Verificou-se no local um barracão comercial, como benfeitoria possuindo o mesmo grade e portão de ferro no recuo, portão de ferro basculante fechando o barracão, piso de concreto, esquadrias de ferro, telhas de zinco, um cômodo formado por divisória em *drywall*, 2 banheiros, 1 cômodo tipo escritório, porão com acesso através de escada de metal.

Matrícula: 47.257 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 644 dos autos, bem como na **AV. 12** da matrícula. Consta na **AV. 11 BLOQUEIO**, derivado do processo nº 451.01.2012.002619-2/000000-000 da 4ª Vara Cível de Piracicaba/SP. Consta na **AV. 13, PENHORA** derivado do processo nº 1018031-42.2023.8.26.0100 da 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 14 EXECUÇÃO** derivada do processo nº 1015111-75.2024.8.26.0451 da 2ª Vara Cível de Piracicaba/SP. Consta na **AV. 15, EXECUÇÃO**, derivada do processo nº 1017652-81.2024.8.26.0451 da 2ª Vara Cível de Piracicaba/SP.

CONTRIBUINTE nº: Em pesquisa realizada em 03 de setembro de 2025 **constam débitos** referentes ao IPTU para o imóvel no valor de R\$ 2.020,38.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor do bem;

Avaliação: R\$ 900.000,00 em maio de 2024;

Débito da ação: R\$ 307.729,76, em agosto de 2023, 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.

❗ **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 (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 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.



Piracicaba/SP, 5 de setembro de 2025.

Dra. Fabíola Giovanna Barrea Moretti

Juíza de Direito