

1ª VARA DA COMARCA DE DESCALVADO/SP

O Dr. Adson Gustavo de Oliveira, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Descalvado/SP, comunica a todos que possam se interessar que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **VICENTE DE PAULO ALBUQUERQUE COSTA FILHO, JUCESP nº 1086**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1001602-82.2021.8.26.0160 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **BORIM & ASSOCIADOS CONSULTORIA E TRATAMENTO DE RECICLADOS LTDA**
CNPJ: 72.868.896/0001-36, na pessoa de seu representante legal;
- **ROBERTO ROCHA VILLANIM**, CPF: 121.473.608-48;
- **LUIZ GONZAGA BORIM**, CPF: 017.889.848-11;
- **LUIZ ROBERTO VILLANI BORIM**, CPF: 357.573.568-98;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE LEME/SP;**

1º Leilão

Início em **29/06/2026**, às **14:45hs**, e término em **02/07/2026**, às **14:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 496.755,15, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

2º Leilão

Início em **02/07/2026**, às **14:46hs**, e término em **23/07/2026**, às **14:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 298.053,09, correspondente a **60%** sobre o valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM PRÉDIO RESIDENCIAL SOB Nº 704, DA RUA PRÓSPERO GRISI (ANTIGA TRAVESSA TRÊS), E SEU RESPECTIVO TERRENO, CONSTITUÍDO PELO LOTE 13, NA VILA SÃO JOÃO, NO MUNICÍPIO DE LEME, ESTADO DE SÃO PAULO, medindo 11,00 m. de frente e de fundos, por 26,00 m. da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pela frente com a referida Rua, por um lado e pelos fundos com João da Cruz e pelo outro lado com Arnaldo de Júlio, ou sucessores, encerrando a área de 286,00 m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 146/169 nos autos do processo nº 1006331-94.2023.8.26.0318): O respectivo lote de terreno encontra-se erigida umacasa de morada e edícula, situada com frente para a Rua Próspero Grisi, n.º 704, Vila São João, nesta cidade e Comarca de Leme, Estado de São Paulo, cujas medidas e confrontações do terreno encontram-se devidamente detalhadas na matrícula do imóvel de n.º 7.669 do CRI de Leme.

Conforme constado in loco, o imóvel sub-judice é composto de dois dormitórios, uma suíte, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, copa/cozinha, garagem, área de serviço, varanda, churrasqueira e edícula. De um modo geral podemos classificar o imóvel sub-judice no padrão: "Casa Padrão Médio Mínimo", segundo os critérios de classificação das construções do IBAPE/SP; Estado de Conservação "E" - Reparos Simples, segundo os critérios de Ross Heidecke; Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de aproximadamente 45 anos; Área Construída estimada de 199,60 m².

Matrícula: 7.669 do Cartório de Registro de Imóveis de Leme/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 517 dos autos, bem como na **AV. 11** da matrícula. Consta em **R. 10, HIPOTECA CEDULAR**, que tem como credor Banco do Brasil S/A e emitente Borim & Associados Consultoria e Tratamento de Reciclados Ltda e avalistas Luiz Gonzaga Borim e Roberto Rocha Villanim.

CONTRIBUINTE: 3.1755.0145.00; Em pesquisa realizada em 28/04/2026, há débitos fiscais no valor total de R\$ 16.163,43.

DEPOSITÁRIO: Luiz Roberto Villani Borim, CPF nº 357.573.568-98.

Avaliação: R\$ 467.214,97, em dezembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 274.703,73 em dezembro de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

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. Vicente De Paulo Albuquerque Costa Filho**, matriculado na JUCESP nº 1086, na MODALIDADE ELETRÔNICA

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.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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.



Descalvado/SP, 29 de abril de 2026.

Dr. Adson Gustavo de Oliveira

Juiz de Direito