

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BAURU/SP

O **Dr. João Thomaz Diaz Parra**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/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: 1001722-09.2018.8.26.0071 – Execução de Título Extrajudicial

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

Executados:

- **URBALEST LOTEADORA LTDA**, CNPJ: 55.242.739/0001-00, na pessoa de seu representante legal;
- **SILVIO MAURO SILVESTRE**, CPF: 798.254.358-87;
- **DEBORA REGINA RIBEIRO**, CPF: 110.602.248-36;

Interessados:

- **PREFEITURA DE BAURU/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BAURU/SP**, autos nº 1001990-63.2018.8.26.0071;
- **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE PIRATININGA**, autos nº 0000106-77.2022.8.26.0458;

1º Leilão

Início em 30/03/2026, às 16:15hs, e término em 02/04/2026, às 16:15hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 – R\$ 256.458,01; LOTE 02 – R\$ 242.449,80; LOTE 03 – R\$ 255.380,45; LOTE 04 – R\$ 185.339,40, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 02/04/2026, às 16:16hs, e término em 23/04/2026, às 16:15hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 – R\$ 179.520,60; LOTE 02 – R\$ 169.714,86; LOTE 03 – R\$ 178.766,31; LOTE 04 – R\$ 129.737,58, correspondentes a **70%** dos valores das avaliações.

Descrição do Bem

LOTE 01 – UM TERRENO SITUADO NO LADO ÍMPAR, QUARTEIRÃO 06, DA AVENIDA 02, DISTANTE 14,37 METROS MAIS A CURVA DE ESQUINA DA AVENIDA 01, CORRESPONDENTE AO LOTE 07 DA QUADRA A, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SILVESTRI, NESTA CIDADE DE BAURU-SP, com a área de 279,85 m², medindo 14,23 metros de frente para a referida Avenida 02; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel mede 33,31 metros confrontando com o lote 08; do lado esquerdo mede 37,50 metros confrontando com os lotes 03, 04, 05 e 06.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 617/637):

Matrícula: 102.838 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 188/189 e 408 dos autos. Consta, na **R. 3 HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU** em favor do exequente. Consta, na **R. 4 HIPOTECA EM SEGUNDO GRAU** em favor do exequente. Consta, na **AV. 5 PENHORA**, derivada dos autos nº 1001990-63.2018.8.26.0071 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP. Consta, na **AV. 6 AJUIZAMENTO DE AÇÃO**, derivada dos autos nº 0000106-77.2022.8.26.0458 da Vara Única do Foro da Comarca de Piratininga/SP.

CONTRIBUINTE nº: 42303007; Em pesquisa realizada em janeiro de 2026 **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 5.246,42. **DEPOSITÁRIO:** O proprietário do bem.

Avaliação: R\$ 238.000,00, em abril de 2024.

LOTE 02 - UM TERRENO SITUADO NO LADO IMPAR, QUARTEIRÃO 06, DA AVENIDA 02, DISTANTE 28,60 METROS MAIS A CURVA DE ESQUINA DA AVENIDA 01, CORRESPONDENTE AO LOTE 08 DA QUADRA A, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SILVESTRI, NESTA CIDADE DE BAURU-SP, com a área de 264,11 m², medindo 10,00 metros de frente para a referida Avenida 02; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel mede 38,85 metros confrontando com o lote 09; do lado esquerdo mede 33,31 metros confrontando com o lote 07; e nos fundos mede 7,29 metros confrontando com o lote 02.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 617/637):

Matrícula: 102.839 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 188/189 e 408 dos autos. Consta, na **R. 3 HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU** em favor do exequente. Consta, na **R. 4 HIPOTECA EM SEGUNDO GRAU** em favor do exequente. Consta, na **AV. 5 PENHORA**, derivada dos autos nº 1001990-63.2018.8.26.0071 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP. Consta, na **AV. 6 AJUIZAMENTO DE AÇÃO**, derivada dos autos nº 0000106-77.2022.8.26.0458 da Vara Única do Foro da Comarca de Piratininga/SP.

CONTRIBUINTE nº: 4/2303/8; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: O proprietário do bem.

Avaliação: R\$ 225.000,00, em abril de 2024.

LOTE 03 - UM TERRENO SITUADO NO LADO ÍMPAR, QUARTEIRÃO 06, DA AVENIDA 02, DISTANTE 38,60 METROS MAIS A CURVA DE ESQUINA DA AVENIDA 01, CORRESPONDENTE AO LOTE 09 DA QUADRA A, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SILVESTRI, NESTA CIDADE DE BAURU-SP, com a área de 278,69 m², medindo 10,00 metros de frente para a referida Avenida 02; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel mede 43,22 metros confrontando com terras de Guerino Silvestri; do lado esquerdo mede 38,85 metros confrontando com o lote 08; e nos fundos mede 4,74 metros confrontando com o lote 01 e 02.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 617/637):

Matrícula: 102.840 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 188/189 e 408 dos autos. Consta, na **R. 3 HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU** em favor do exequente. Consta, na **R. 4 HIPOTECA EM SEGUNDO GRAU** em favor do exequente. Consta, na **AV. 5 PENHORA**, derivada dos autos nº 1001990-63.2018.8.26.0071 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP. Consta, na **AV. 6 AJUIZAMENTO DE AÇÃO**, derivada dos autos nº 0000106-77.2022.8.26.0458 da Vara Única do Foro da Comarca de Piratininga/SP.

CONTRIBUINTE nº: 4/2303/9; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: O proprietário do bem.

Avaliação: R\$ 237.000,00, em abril de 2024.

LOTE 04 - UM TERRENO SITUADO NO LADO PAR DO QUARTEIRÃO 01, DA RUA YOLANDA SERIGATTO BINCOLETTI, ESQUINA COM A AVENIDA JOSE SILVESTRI, CORRESPONDENTE AO TERRENO DESTACADO DOS LOTES 01, 02, 03, 04, 05 E 06, IDENTIFICADO COMO PARTE DO LOTE 06 DA QUADRA F DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SILVESTRI II, NESTA CIDADE BAURU-SP, com a área de 160,83 m², com as seguintes medidas e confrontações: começa num ponto do alinhamento da Rua Yolanda Serigatto Bincoletto, na divisa do terreno destacado dos lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 06, identificado como parte dos lotes 05 e 06, deste segue em linha curva com desenvolvimento de 17,40 metros e raio de 9,00 metros até outro ponto, no alinhamento da Avenida Jose Silvestri, quarteirão 06, lado ímpar, com a qual faz esquina, daí segue 11,96 metros em linha reta até outro ponto, confrontando com a referida Avenida; daí deflete à direita em ângulo interno de 102°20'48" segue na distância de 4,22 metros em linha inclinada confrontando com o lote 09 da quadra A do Jardim Silvestri, daí deflete à direita em ângulo interno de 98° 25'04" segue na distância de 22,76 metros até outro ponto no alinhamento da Rua Yolanda Serigatto Bincoletto, ponto inicial da descrição, confrontando com o terreno destacado dos lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 06, identificado com parte dos lotes 05 e 06.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 617/637):

Matrícula: 123.826 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 188/189 e 408 dos autos. Consta, na **R. 3 HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU** em favor do exequente. Consta, na **R. 4 HIPOTECA EM SEGUNDO GRAU** em favor do exequente. Consta, na **AV. 5 PENHORA**, derivada dos autos nº 1001990-63.2018.8.26.0071 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP.

CONTRIBUINTE nº: 4/2303/15; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: O proprietário do bem.

Avaliação: R\$ 172.000,00, em abril de 2024.

Débito da ação: R\$ 1.307.848,72, em agosto 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 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Bauru/SP, 28 de janeiro de 2026.

Dr. João Thomaz Diaz Parra

Juiz de Direito