1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP

O **Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campos do Jordão/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: 1000530-61.2022.8.26.0116 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: BANCO DAYCOVAL S.A, CNPJ: 62.232.889/0001-90, na pessoa de seu representante legal;

Executado: JOSÉ CARLOS SIPRIANO, CPF: 735.646.487-04;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO/SP;**
- **SHYRLEI RAMOS DE MIRANDA SIPRIANO,** CPF: 787.595.797-49 **(Cônjuge)**;

Leilão Único

Início em 23/02/2026, às 16:15hs, e término em 26/03/2026, às 16:15hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 376.426,35, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre a cota parte do executado, resguardando os direitos da cônjuge conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UM TERRENO, SITUADO NA RUA 3 (TRÊS), DESIGNADO PELO LOTE Nº 9A, DA QUADRA "F", DO LOTEAMENTO DENOMINADO MARIE FRANCE, com a área de 3.095,00m2 (três mil e noventa e cinco metros quadrados), e com as seguintes divisas e confrontações: faz frente para a citada Rua 3 (três), onde mede 58,40m (cinquenta e oito metros e quarenta centímetros); do lado direito, de quem da referida rua olha o terreno, confronta com o lote nº 8, onde mede 55,50m (cinquenta e cinco metros e cinquenta centímetros); do lado esquerdo confronta com o lote 11, onde mede 42,80m (quarenta e dois metros e oitenta centímetros); e nos fundos confina com a Avenida Pedro Paulo Antiga Estrada do Capivari à Fazenda da Guarda), para qual também faz frente, onde mede 48,50m (quarenta e oito metros e cinquenta centímetros) em reta e, 14,80m (quatorze metros e oitenta centímetros) em curva.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 273/274):

Matrícula: 28.104 do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 204/205 dos autos, bem como na **AV. 9** da matrícula.

CONTRIBUINTE nº: 03.255.009; Em pesquisa realizada em dezembro de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R$ 6.304,30. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R$ 500.000,00, em outubro de 2025.

Débito da ação: R$ 52.825,23, em abril 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, §2°, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP n° 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 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 elas 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.

Campos do Jordão/SP, 19 de dezembro de 2025.

Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho

Juiz de Direito