

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

A **Dra. Mariana Alves Dias Giacon**, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piraju/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: 1000331-69.2020.8.26.0452 – Execução de Título Extrajudicial.

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

Executado: PEDRO NICOLAU ARBEX FILHO, CPF: 200.154.218-64;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DA REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **ANA PAULA ROSSETTO ARBERTO**, CPF: 300.566.588-77 (COPROPRIETÁRIA);
- **ODAIR MARIANO PACHECO**, CPF: 017.190.348-00 (COPROPRIETÁRIO);
- **SILVANA DE FÁTIMA PEREIRA MARIANO PACHECO**, CPF: 253.289.198-07 (COPROPRIETÁRIA);
- **CLEILA MARIA DAMINI**, CPF: 279.829.308-16 (COPROPRIETÁRIA);
- **JOSÉ NICOLAU ARBEX**, CPF: 198.520.298-00 (COPROPRIETÁRIO);
- **ROMEU MELI**, CPF: 136.931.238-53 (COPROPRIETÁRIO);
- **ARLETE CONCEIÇÃO DE ALMEIDA MELI**, CPF: N/C (COPROPRIETÁRIA);
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRAJU/SP**, processo n. 1000620-02.2020.8.26.0452

1º Leilão

Início em **24/03/2026**, às **11:30hs**, e término em **27/03/2026**, às **11:30Hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 779.205,53, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **27/03/2026**, às **11:31hs**, e término em **17/04/2026** às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 623.364,41, correspondente a **80%** do valor da avaliação, aplicando-se a depreciação apenas sobre o valor da parte ideal do executado nesta ação, respeitada, assim, a cota parte sobre a avaliação do cônjuge alheio a execução (art. 843, § 2º do CPC)

Descrição do Bem

FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 15,44% PERTENCENTE AO EXECUTADO SOBRE O IMÓVEL DESIGNADO COMO UM SÍTIO COM ÁREA DE VINTE E QUATRO ALQUEIRES, EQUIVALENTES A CINQUENTA E OITO HECTARES E OITO ARES, CONTENDO ATUALMENTE AS BENFEITORIAS CONSTANTES DE UM CASA DE TIJOLOS, 3 CASAS DE TABOAS, UMA TULHA DE TABOAS, TODAS COBERTAS DE TELHAS, UM TERREIRO LADRILHADO, UMA MANGUEIRA, UM GALPÃO, BOMBA D'ÁGUA E RESPECTIVO ENCANAMENTOS, 5.000 PÉS DE CAFÉ E 4.000 PÉS DE EUCALIPTOS, SITUADO NO BAIRRO ARARAS, MUNICÍPIO DE MANDURI, confrontando em seu todo com propriedade de João Dalaqua, onde confrontava-se com Gerolamo Dalaqua, José Augusto da Silva, Luiz Melli, Benedito Reinaldo de Castro e Carlos Eduardo Justo onde confrontava-se com Agostinho Rabelo de Oliveira e Hermelindo Prestes.

Consta do laudo de avaliação (fls. 151/175): Embora a matrícula do imóvel apresente um condomínio, na prática (in loco), os condôminos encontram-se fixados em suas respectivas partes ideais, que estão devidamente bem definidas. O solo do imóvel em questão é de boa qualidade, apresenta topografia com declive suave e fácil acesso. Com a vistoria realizada foi possível notar a presença de uma pequena área coberta por vegetação nativa e um açude. O imóvel é predominantemente coberto por pastagem natural, sendo o restante de sua área atribuída a vegetação nativa, açude e benfeitorias. Com relação às benfeitorias, constatou-se

a existência de 01 casa sede, 02 terreiros ladrilhados, 02 coqueiras, 01 curral ladrilhado, 01 poço e rede de energia elétrica, sendo a maioria rústica.

Matrícula: 88 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piraju/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 114 dos autos, bem como na **AV.13** da matrícula. Consta, na **AV. 12 PENHORA**, derivada dos autos nº 1000620-02.2020.8.26.0452 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piraju/SP.

CONTRIBUINTE NIRFº: 0.241.309-4, INCRAº: 628050002640-0; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** Pedro Nicolau Arbex Filho, o executado.

Avaliação: R\$ 617.722,77, em agosto de 2021.

Débito da ação: R\$ 221.470,23, 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, §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 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.



Piraju/SP, 19 de janeiro de 2026.

Dra. Mariana Alves Dias Giacon,

Juíza de Direito