

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE PIEDADE**

Praça Raul Gomes de Abreu, nº 73 – Centro, Piedade/SP – CEP: 18170-000
Telefone: (15) 3244-1301 - E-mail: piedade1@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Piedade, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes da Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o Leiloeiro nomeado, **GIORDANO BRUNO COAN AMADOR, matriculado na JUCESP sob n.º 1061, com escritório na Rua Indiana, nº 903, Brooklin Novo, São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica www.giordanoleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:**

1) PROCESSO Nº 1001192-19.2019.8.26.0443 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

2) EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ 00.000.000/0001-91)

EXECUTADO: CLAUDEMIR LEPRE (CPF 780.504.568-20)

TERCEIRO INTERESSADO: SIMEIRE APARECIDA DE SOUZA LEPRE (CPF 017.804.428-82) e FAZENDA NACIONAL

3) DATAS: 1º Leilão no dia 09/02/2026 a partir das 11:00 horas e se encerrará dia 11/02/2026 às 11:00 horas, quando somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no dia 11/02/2026 a partir das 11:01 horas e se encerrará no dia 04/03/2026 às 11:00 horas, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) da avaliação, exceto nos casos em que há reserva de quota parte do coproprietário ou determinação judicial de reserva de meação. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais, serão acrescidos 03 minutos para o término do leilão. **REPASSE:** Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em “repasse”, por um período adicional de 1 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

4) DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 283.851,19 em 12/09/2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada de **fls. 1050**. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

5) DO BEM: Sítio Souza – Lepre c/ 2,51 alqueires paulistas, na Estrada Municipal, Bairro Caetezal, Piedade/SP, c/ benfeitorias (2 casas, 1 barracão e 2 reservatório de água), matrícula 6.161 CRI Piedade/SP, a saber: - O TERRENO, DENOMINADO “SÍTIO SOUZA – LEPRE”, COM A ÁREA DE 2,51 ALQUEIRES PAULISTAS, OU 60.742,00 METROS QUADRADOS, SITUADO NO BAIRRO CAETEZAL, MUNICÍPIO E COMARCA DE PIEDADE/SP, com as seguintes divisas, confrontações e metragens: “Tem início a descrição do imóvel no marco nº 0 (zero), cravado junto a uma estrada municipal, deste ponto segue a rumo de 37º17'SW e tendo como confrontante Nelson Pereira da Costa, numa extensão de 268,00 metros até um marco na nascente; deste ponto segue a

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE PIEDADE

Praça Raul Gomes de Abreu, nº 73 – Centro, Piedade/SP – CEP: 18170-000

Telefone: (15) 3244-1301 - E-mail: piedade1@tjsp.jus.br

divisa pela nascente dividindo com o mesmo Nelson, numa extensão de 102,00 metros, até um marco, faz canto e segue a esquerda até o marco nº 13 (treze), numa extensão de 65,00 metros e tendo como confrontante Francisca Maria de Jesus; deste ponto a uma deflexão a esquerda e segue a rumo de 69°30'NE até o marco nº 17 (dezesete), numa extensão de 145,00 metros e tendo como confrontante Elsa Aparecida Bernardo Antonio Leite; deste ponto segue a rumo de 89°30'SE até o marco nº 19 (dezenove), numa extensão de 110,00 metros e tendo como confrontante a mesma Elsa; deste ponto a uma deflexão a esquerda e segue a divisa por uma estrada até o marco nº 21 (vinte e um), numa extensão de 297,00 metros e tendo como confrontante Kunihiro Miasaki; deste ponto a uma deflexão a esquerda e segue a divisa por outra estrada até o marco nº 0 (zero), numa extensão de 136,00 metros e tendo como confrontante Clodoaldo Donato, fechando assim o perímetro, sendo os rumos magnéticos. **Obs.:** Conforme avaliação no referido imóvel há uma casa em alvenaria composta de dois quartos, uma sala, uma cozinha, um banheiro, e garagem; uma casa em alvenaria com dois quartos, sendo uma suíte, dois banheiros, uma sala, uma cozinha, e garagem; um barracão em alvenaria; 8350m² de estufa; um reservatório com capacidade de 50m³ de água com bomba de irrigação; um reservatório com capacidade de 16m³ de água com duas bombas de irrigação, com área total de 6 hectares (benfeitorias não averbadas na matrícula imobiliária). Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 637.041.037.265-0 e matriculado sob o nº 6.161 do Cartório de Registro de Imóveis de Piedade/SP.

6.1) AVALIAÇÃO: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), em 19 de novembro de 2020. Atualizado para R\$ 2.030.041,89 (dois milhões, trinta mil, quarenta e um reais e oitenta e nove centavos), em dezembro de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

6.2) LANCE MÍNIMO: R\$ 1.218.025,13 (um milhão, duzentos e dezoito mil, vinte e cinco reais e treze centavos).

7) DEPOSITÁRIO(A): CLAUDEMIR LEPRE.

8) ÔNUS: Hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A; Penhora nos autos nº 1002122-96.2019.8.26.0003, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, São Paulo/SP; Penhora nos autos nº 1005509-56.2018.8.26.0003, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, São Paulo/SP; Penhora nos autos nº 1007471-80.2019.8.26.0003, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, São Paulo/SP; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

9) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Eventuais taxas e/ou ônus sobre o(s) bem(ns) correrão por conta do arrematante. Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados sobre o preço da arrematação (art. 130, § único do CTN). Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

10) HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

11) MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE PIEDADE

Praça Raul Gomes de Abreu, nº 73 – Centro, Piedade/SP – CEP: 18170-000
Telefone: (15) 3244-1301 - E-mail: piedade1@tjsp.jus.br

arrematação do bem em igualdade de condições.

12) DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.giordanoleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

13) LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **Sr. GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, JUCESP sob nº 1061, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

14) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.giordanoleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro(a) Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

15) PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.giordanoleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

16) PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: Em caso de imóveis com valor de avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta)

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE PIEDADE

Praça Raul Gomes de Abreu, nº 73 – Centro, Piedade/SP – CEP: 18170-000
Telefone: (15) 3244-1301 - E-mail: piedade1@tjsp.jus.br

meses;

As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do **IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**;

Caução: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

OBS.: Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

17) ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

18) ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

19) PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

20) CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III - Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% sobre o valor da arrematação em casos de

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE PIEDADE

Praça Raul Gomes de Abreu, nº 73 – Centro, Piedade/SP – CEP: 18170-000

Telefone: (15) 3244-1301 - E-mail: piedade1@tjsp.jus.br

acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

21) IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

22) LANCES: Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

23) VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

24) DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9272, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço contato@giordanoleiloes.com.br.

25) ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

26) CONDIÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já,

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE PIEDADE

Praça Raul Gomes de Abreu, nº 73 – Centro, Piedade/SP – CEP: 18170-000

Telefone: (15) 3244-1301 - E-mail: piedade1@tjsp.jus.br

desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ. Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

27) INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o **executado CLAUDEMIR LEPRE e seu cônjuge se casado for, os terceiros interessados SIMEIRE APARECIDA DE SOUZA LEPRE e FAZENDA NACIONAL**, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: **www.giordanoleiloes.com.br**.

Nesta Cidade e Comarca de Piedade/SP, em 16 de dezembro de 2025.

Dra. RENATA MOREIRA DUTRA COSTA
Juiz de Direito