



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **MARCELO ANDRADE MOREIRA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 1000045-41.2018.8.26.0071 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: MAX CRED FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ/MF nº 03.896.007/0001-21).

EXECUTADOS: CONVENIENCIA BREMER MARY DOTA LTDA (CNPJ/MF nº 19.272.559/0001-07), POSTO PIFFER MARY DOTA EIRELI (CNPJ/MF nº 18.770.799/0001-60), JOSE RENATO LOPES CREPALDI (CPF/MF nº 136.785.758-97), VERA PAULA PIFFER DOS SANTOS (CPF/MF nº 213.364.298-60), MARIA HELENA LOPES CREPALDI (CPF/MF nº 161.758.138-04), MOACIR DA SILVA CREPALDI (CPF/MF nº 266.720.148-53).

COPROPRIETÁRIOS – LOTE 1: SUELI TERESA GOMES LOPES (CPF/MF nº 077.305.628-98), ANDREA GOMES LOPES DA SILVA (CPF/MF nº 276.200.748-80) assistida por seu esposo APARECIDO DONIZETI DA SILVA (CPF nº 305.865.548-74), ADRIANA GOMES LOPES (CPF/MF nº 277.601.128-82), JOÃO PAULO GOMES LOPES (CPF/MF nº 358.085.678-23).

INTERESSADA: MARIA DE LOURDES AURELIANO LOPES (CPF/MF nº 145.986.388-77).

CREDOR TRIBUTÁRIO – LOTE 2: PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAJUÍ (CNPJ/MF nº 44.555.027/0001-16).

CREDORA HIPOTECÁRIA – LOTE 2: RM PETRÓLEO S/A. (CNPJ/MF nº 04.414.127/0001-08).

LOTE 1 - DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **09 de dezembro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **16 de dezembro de 2025**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **16 de dezembro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **24 de fevereiro de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **85% (oitenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

Observação: O percentual mínimo de 85% para venda em 2ª Praça foi estabelecido levando em consideração a cota-parte dos coproprietários, conforme previsto no artigo 843 do Código de Processo Civil, cuja titularidade será devidamente resguardada no ato da alienação judicial.

LOTE 1 - DESCRIÇÃO DO BEM – Uma casa residencial, parte de tijolos e parte de taboas, localizada à Rua Campos Sales nº 1074, em Pirajuí/SP, e seu respectivo terreno correspondente ao lote nº 17 da quadra 43m, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 11,00 metros na frente e nos fundos, por 44,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, perfazendo a área de 484,00m², fazendo divisa pela frente com a referida via pública; com Joaquim Rocha Ferreira e Jesuina Batista. **CONTRIBUINTE** nº 000054300. **MATRÍCULA** nº 16.721 do Cartório de Registro de Imóveis de Pirajuí/SP. **AValiação DO BEM** - R\$ 178.333,00 (cento e setenta e oito mil, trezentos e trinta e três reais), de acordo com a avaliação de fls. 614/621 em abril de 2025 e R\$ 181.420,15 (cento e oitenta e um mil, quatrocentos e vinte reais e quinze centavos) atualizado até outubro de 2025.

ÔNUS – Consta na **Av. 06** Distribuição da Ação Exequenda. **DÉBITOS DE IPTU:** Não constam débitos tributários em aberto até 10/2025.

LOTE 2 - DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **09 de dezembro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **16 de dezembro de 2025**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **16 de dezembro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **24 de fevereiro de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

LOTE 2 - DESCRIÇÃO DO BEM – Chácara G-16, situada a Rua dos Jatobás, nº 31, mede 39,00 metros de frente, por 93,00 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o terreno, confina com a chacara G-17, do lado esquerdo 88,00 metros, confina com a chacara G-15, nos fundos mede 39,00 metros e divide com um correjo, perfazendo uma área no total de 3.785,00m², imóvel este situado em Pirajuí, no loteamento denominado NOVA PIRAJUÍ. **CONTRIBUINTE** nº 000480400. **MATRÍCULA** nº 2.672 do Cartório de Registro de Imóveis de Pirajuí/SP. **AValiação DO BEM** - R\$ 343.333,00 (trezentos e quarenta mil, trezentos e trinta e três reais), de acordo com a avaliação de fls. 614/621 em abril de 2025 e R\$ 349.276,50 (trezentos e quarenta e nove mil, duzentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos) atualizado até outubro de 2025.



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

ÔNUS – Consta na **Av. 02** Averbação de construção de imóvel residencial; **Av. 07** Hipoteca em favor de RM Petróleo S/A. **Av. 08** Distribuição da Ação Exequenda. **DÉBITOS DE IPTU:** Consta débitos de IPTU relativos aos exercícios de 2024 e 2025, no valor de R\$ 1.357,48.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 690.629,18 (seiscentos e noventa mil, seiscentos e vinte e nove reais e dezoito centavos), em abril de 2021.

DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

DA PREFERÊNCIA/MEAÇÃO – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: juridico@dhleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DAS INTIMAÇÕES - Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) TANTO EM relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS - A HIPOTECA - extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO**: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice do TJ-SP; c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.



DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

III – PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas pelo formulário do próprio leilão, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

IV – 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 DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Somente pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br, todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

Bauru, 28 de outubro de 2025.

DR. MARCELO ANDRADE MOREIRA
Juiz de Direito