3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **FELIPPE TAYAR PIERRI TEPEDINO** inscrito no CPF sob nº 361.978.338-16, **MARA REGINA TAYAR TEPEDINO** inscrita no CPF sob nº 096.198.298-59, **PAULO ROBERTO PIERRI TEPEDINO** inscrito no CPF sob nº 039.644.598-52, do credor fiduciário (Lote 01) **BANCO DO BRASIL SA**, **e demais interessados.** A **DRA. ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA,** MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru- SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Carta Precatória Cível** - em que **PAULO HORTO LEILÕES LTDA** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1023510-40.2022.8.26.0071 -** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.legisleiloes.com.br**, **O 1° Leilão terá início no dia 28/01/2027 à partir das 14:30h, e encerramento no dia 02/02/2027 às 14:30h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 23/02/2027 às 14:30h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **85%** (oitenta e cinco por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequarem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** dos bens o Sr. Paulo Roberto Pierri Tepedino (fls. 142), quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo

em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 01) Direitos fiduciantes sobre Imóvel residencial com A.T 378,00m² (50% sobre a Propriedade Plena e 50% sobre os Direitos do Devedor Fiduciante sobre Imóvel residencial) - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, de domínio pleno sob nº 4, da quadra "H", do loteamento denominado JARDIM DONA SARAH, situado à rua Ana Cacciola, quarteirão 1, lado par, distante 54,00 metros da rua Saint Martin, nesta cidade, município, comarca e 1ª. Circunscrição de Bauru, com a **área de 378,00 metros quadrados**, medindo 14,00 metros de frente e de fundos, por 27,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, e que confronta pela frente com a citada rua Ana Cacciola, do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel com o lote nº 3, do lado esquerdo com o lote 5, e nos fundos com o lote 14. **Consta** na **Av.02** que foi construído um prédio residencial, de alvenaria de tijolos, contendo dois pavimentos: com os seguintes cômodos: Pavimento Térreo: um abrigo para autos, um living, um hall de escada e circulação, uma sala íntima, uma copa, uma cozinha, uma varanda, uma área coberta (circulação), um lavabo, um quarto de empregada, uma lavanderia, um w.c., e no quintal uma piscina; Pavimento Superior: hall de escada e distribuição, um banheiro, uma circulação, um dormitório com banheiro e terraço conjugados e dois dormitórios com terraços conjugados, o prédio recebeu o nº 1-60, pela rua Ana Cacciola. **Consta** no **Laudo de Avaliação** de **fls. 756/904**, realizado pelo Perito em 11/11/2024, que trata-se de uma residência na Rua Ana Caciola, nº 1-60, Jardim Dona Sarah, Bauru/SP, com inscrição municipal setor 2, quadra 725, lote 4. O imóvel está localizado entre os bairros Jardim América, Vila Universitária, Vila Altinópolis e Vila Aviação, inseridos na região Sudeste (SE) da cidade. Sua principal via de acesso é a Alameda Dr. Octávio Pinheiro Brisolla. O logradouro do objeto imóvel encontra-se em terreno plano. Está inserido em zona mista a qual permite a construção residenciais e comerciais, observado a predominância na avenida de imóveis comerciais e nos arredores a predominância residencial. O bairro e o logradouro possuem todas as benfeitorias públicas, sendo elas: água; esgoto; iluminação pública; iluminação domiciliar; guias pavimentadas e sarjetas; telecomunicação; transporte público; correios; núcleo de saúde; coleta de lixo; comércio geral. Estando localizado na região Sudeste (SE) de Bauru, a posição do lote é privilegiada, se encontrando em uma ZR2 – Zona estritamente residencial, de acordo com a Lei 2339/82 que regula o uso e ocupação do solo de Bauru – SP. Apesar da localização prever um local estritamente residencial a variedade de imóveis comerciais próximos é grande, indicando um local com grande tráfego tanto para comércio quanto propriamente residencial. Não obstante o imóvel se encontra a poucos metros de uma das principais faculdades públicas da cidade, a Universidade de São Paulo – USP. Descrição: O presente imóvel trata-se de um imóvel na Rua Ana Caciola, nº 1-60, na região sudeste (SE) da cidade que tem por sua vez área privativa de 320,49m² em um terreno de 378,00m². O imóvel é constituído de Garagem; Sala Principal; Copa; Sala de jantar; cozinha; área gourmet; 2 halls; 6 quartos, sendo 2 suítes, 1 lavabo e 2 banheiros (BWC). Apesar de ser um imóvel residencial e estar sendo usado com essa finalidade pelos requeridos, o mesmo tem resquícios de imóvel comercial como recepção e até nota do site Booking, indicando que o imóvel já foi utilizado como imóvel comercial de hospedagem. Garagem: Piso - Piso cerâmico; Parede - Alvenaria aparente (tijolo maciço); Teto - Forro de gesso; Sala principal: Piso - Piso de madeira (taco); Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Lavabo: Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica texturizada; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Copa: Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Cozinha: Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento cerâmico; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Área gourmet: Piso - Piso cerâmico e pedra natural; Parede - Alvenaria aparente (tijolo maciço); Teto - Telha cerâmica; Lavabo da área gourmet: Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento cerâmico; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Hall externo: Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica e alvenaria aparente (tijolo maciço); Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Suíte 01: Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e revestimento cerâmico no banheiro; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Suíte 02: Piso - Piso cerâmico; Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e revestimento cerâmico no banheiro; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Quarto interno (térreo): Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e

revestimento cerâmico no banheiro; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Hall (2ª andar): Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica texturizada; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Quarto 01 (2º andar): Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica texturizada; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Quarto 02 (2º andar): Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica texturizada; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Quarto 3 (2º andar): Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica texturizada; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Banheiro 01 (2º andar): Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento cerâmico; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Banheiro 02 (2º andar): Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento cerâmico; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Aberturas - Patologia: O imóvel apresenta algumas aberturas nas lajes das varandas e principalmente em peças de madeiras de áreas externas. Infiltração - Patologia: O imóvel apresenta vários pontos de infiltração principalmente nas varandas, mas também aparece em banheiros. As infiltrações surgem como manchas na pintura, descascamento da pintura, e por fim, surgimento massa biologia. **Imóvel localizado na Rua Ana Caciola, nº 1-60, Jardim Dona Sarah, Bauru/SP**. **Imóvel matrícula** nº **18.340** do **1º CRI** de **Bauru/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.05-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA sobre 50% do Imóvel; **Av.07-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida nestes autos, pelo Juízo Deprecante da Eg. 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR, no proc. nº 0015951-88.2011.8.16.0014, movida por Paulo Horto Leilões; **Av.10-** PENHORA do Imóvel, sendo 50% sobre a Propriedade Plena e 50% sobre os Direitos do Devedor Fiduciante, expedida nestes autos, pelo Juízo Deprecante da Eg. 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR, no proc. nº 0015951-88.2011.8.16.0014, movida por Paulo Horto Leilões.

VALOR DO LEILÃO: R$ 1.959.355,71 (um milhão, novecentos e cinquenta e nove mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e setenta e um centavos), para Novembro/2026.

LOTE 02) Imóvel residencial com A.T 880,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O TERRENO, de formato irregular, formado pelos lotes sob letras K e L, da quadra nº 12, da Vila Aeroporto de Bauru, situado à Rua Araújo Leite, quarteirão 33, lado par, distante 21,00 metros da esquina da Rua Anvar Dabus, desta cidade, município, comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária de Bauru, medindo ao todo 20,00 metros de frente para a citada Rua Araújo Leite, do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, mede 50,00 metros e divide com o lote M; do lado esquerdo, partindo da rua, segue 38,00 metros em direção aos fundos, dividindo com o lote J; daí deflete à direita e segue 10,00 metros até outro ponto, onde deflete à esquerda e segue 12,00 metros até aos fundos e divide nestas duas linhas com o lote G e 10,00 metros nos fundos, dividindo com os lotes C, B, encerrando uma **área superficial de 880,00 metros quadrados**. Cadastrado na P.M.B. setor 2, quadra 318 e lote 12. **Consta** na **Av.01** que foi construído um prédio de alvenaria de tijolos, para residência, com dois pavimentos, térreo e superior, contendo as seguintes dependências: Pavimento Térreo: uma garagem, hall de entrada com escada de acesso ao pavimento superior, sala de estar, sala de t.v., sala de som, escritório, sala de jantar, copa, cozinha, lavabo e banheiro; nos fundos do terreno, duas edículas, térreas, de alvenaria de tijolos, contendo a primeira, salão de festas com dependências para churrasqueira, saúna, duas instalações sanitárias, masculina e feminina, contendo cada uma, um vestiário e um w.c., mais aos fundos do terreno, a segunda edícula, contendo abrigo, lavanderia, um despejo, hall, banheiro e quarto para empregada e uma piscina junto ao prédio; Pavimento Superior: sala íntima com escada de acesso e quatro dormitórios, todos com banheiros conjugados e três deles com varanda descoberta. Após a sua conclusão, o prédio recebeu o nº 33-34 pela Rua Araújo Leite. **Consta** no **Laudo de Avaliação** de **fls. 756/904**, realizado pelo Perito em 11/11/2024, que trata-se de uma residência na Rua Araújo Leite, nº 33-34, Vila Aeroporto, Bauru/SP. O imóvel está localizado entre os bairros Jardim América, Vila Universitária, Vila Altinópolis e Vila Aviação, inseridos na região Sudeste (SE) da cidade. Suas principais vias de acesso são a Alameda Dr. Octávio Pinheiro Brisolla e a Av. Getúlio Vargas. O logradouro do objeto imóvel encontra-se em terreno plano. Está inserido em zona mista a qual permite a construção residenciais e comerciais, observado a predominância na avenida de imóveis comerciais e nos arredores a predominância residencial. O bairro e o logradouro possuem todas as benfeitorias públicas, sendo elas: Água; esgoto; iluminação pública; iluminação domiciliar; guias pavimentadas e sarjetas; telecomunicação;

transporte público; correios; núcleo de saúde; coleta de lixo; comércio geral. Estando localizado na região Sudeste (SE) de Bauru, a posição do lote é privilegiada, se encontrando em uma ZR2 – Zona estritamente residencial, de acordo com a Lei 2339/82 que regula o uso e ocupação do solo de Bauru – SP. Embora a área seja classificada como estritamente residencial, assim como o imóvel anterior, há uma significativa presença de estabelecimentos comerciais nas proximidades. Além disso, o imóvel está localizado a poucos metros de uma das principais avenidas comerciais da cidade, a Avenida Getúlio Vargas. Por fim, o imóvel está situado em uma área com fácil acesso a diversas instituições de ensino, incluindo a Escola Criarte, o Colégio Alfa Beta, a EMEF Prof.ª Dirce Boemer Guedes de Azevedo e a Universidade de São Paulo – USP. Descrição: O presente imóvel trata-se de um imóvel na Rua Araújo Leite, nº 33-34, na região sudeste (SE) da cidade que tem por sua vez área privativa de 475,37m² em um terreno de 880,00m², sendo dividida nas seguintes construções: Garagem - 46,85m²; Térreo - 153,19m²; 2º andar - 153,19m²; Depósito - 74,50m²; Construções inacabadas - 47,64m²; O imóvel é constituído de Garagem; Sala principal; escritório; copa; sala de estar; lavabo; cozinha; piscina; 3 suítes; Barracão (depósito); 3 banheiros externos (não finalizados) e 3 quartos externos (não finalizados). Apesar de ser um imóvel residencial e estar sendo usado com essa finalidade pelos requeridos, o mesmo após todas as reformas e construções ainda não finalizadas estava sendo pensado como um imóvel comercial de hospedagem. Garagem: Piso - Pedra natural; Parede - Alvenaria aparente (tijolo maciço); Teto - Telha cerâmica; Sala Principal: Piso - Piso de madeira (taco); Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Escritório: Piso - Piso de madeira (taco); Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Copa: Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Cozinha: Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento cerâmico; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Sala de Estar: Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Lavabo: Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento cerâmico; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Suíte Master: Piso: Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e revestimento cerâmico em meia parede no banheiro; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Suíte 02: Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e revestimento cerâmico no banheiro; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Suíte 03: Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e revestimento cerâmico no banheiro; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Piscina: Piso - Pedra natural; Parede - Revestimento em massa com pintura acrílica; Teto - N/A; Barracão (depósito): Piso - Piso cerâmico; Parede - Revestimento cerâmico; Teto - Laje maciça com pintura acrílica; Construções inacabadas (quartos e banheiros): Piso - Piso cerâmico e contrapiso aonde ainda não houve assentamento; Parede - Revestimento cerâmico e reboco sem acabamento; Teto - Laje maciça sem pintura. Aberturas - Patologia: O imóvel apresenta poucas fissuras, demonstrando um bom cuidado do imóvel quando a esse problema. Infiltração - Patologia: O imóvel apresenta vários pontos de infiltração principalmente nas partes baixas das paredes podendo indicar um problema com a impermeabilização do imóvel e em alguns posto na laje das suítes, demonstrando que pode estar infiltrando pelo telhado. **Imóvel localizado na Rua Araújo Leite, nº 33-34, Vila Aeroporto, Bauru/SP**. **Imóvel matrícula** nº **36.093** do **1º CRI** de **Bauru/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.13-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida nestes autos, pelo Juízo Deprecante da Eg. 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR, no proc. nº 0015951-88.2011.8.16.0014, movida por Paulo Horto Leilões; **Av.17-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos, pelo Juízo Deprecante da Eg. 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR, no proc. nº 0015951-88.2011.8.16.0014, movida por Paulo Horto Leilões; **Av.18-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR, no proc. nº 78726/2011, movida por Rogéria Maria Galera Taha e outra.

VALOR DO LEILÃO: R$ 3.934.081,79 (três milhões, novecentos e trinta e quatro mil, oitenta e um reais e setenta e nove centavos), para Novembro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 525**, o débito exequendo no valor de **R$ 1.428.190,37** (um milhão, quatrocentos e vinte e oito mil, cento e noventa reais e trinta e sete centavos), atualizado em 13/09/2022.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC,** caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Bauru/SP, 17 de Novembro de 2026.

DRA. ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA
MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru - SP