

## **31ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **SPE MANSÃO CENTENÁRIO BOULEVARD LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.203.717/0001-42; **CLÁUDIA LIMA ARAÚJO NASCIMENTO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 551.875.955-04; **VALMAR FONTES HUPSEL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 024.647.565-04; **LENYRA ELOY HUPSEL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 004.627.725-00; **JOSÉ JOAQUIM MASCARENHAS NASCIMENTO (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 288.342.085-87; **bem como do credor hipotecário BANCO NORDESTE DO BRASIL S/A.**

**A Dra. Mariana de Souza Neves Salinas**, MM. Juíza de Direito da 31ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO PAN S/A** em face de **SPE MANSÃO CENTENÁRIO BOULEVARD LTDA - Processo nº 1077037-87.2017.8.26.0100 – Controle nº 1719/2017**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 17/02/2025 às 15:00 h** e se encerrará **dia 20/02/2025 às 15:00 h**, onde 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 20/02/2025 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 13/03/2025 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza 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 da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** 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 Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** 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.

**RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 24.469 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JEQUIÉ/BA - IMÓVEL:** Imóvel denominado "FAZENDAS BOM JARDIM E QUEIMADAS", situada no Distrito de boaçú, neste Município com a área de 1400ha (um mil e quatrocentos hectares), e apos medição encontrou a área de 1.657ha (um mil seiscentos e cinquenta e sete hectares), contendo benfeitorias de pastagens, casas em ruínas, cercas de arame e madeira, capoeiras matos, divisando-se em seu todo com propriedades de Manoelito Antônio Sinfroño, João Batista de Matos, herdeiros de Fernando Andrade Lobo, Manoel Melo, Joel Assis Nogueira, José Carlos e com quem mais de direito; registros anteriores nº s. 52.315, 52.454 e matrícula nº 14.027. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO NORDESTE DO BRASIL S/A. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 20012391-7, requerida por BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A contra NELMAR AGROPECUÁRIA LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01309.2003.55.05.00.4 RT, requerida por VALDINEI DA SILVA REIS contra NELMAR AGROPECUÁRIA LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.06 desta**

**matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Consta às fls. 2374 do laudo de avaliação** que o imóvel, denominado FAZENDA BOM JARDIM E QUEIMADAS, está localizado no distrito de Boaçu, zona rural do município de Jequié, a cerca de 11 quilômetros da rodovia BR-116. Segundo informações obtidas nos autos, o imóvel possui 1.657 hectares. Bem como, que existem as seguintes benfeitorias: A) Uma casa construída em alvenaria, com área estimada de 10 (dez) metros de frente e 12 (doze) metros de fundo, composta de varanda, três quartos, duas salas e uma cozinha, edificação coberta com telhas de cerâmica; B) Uma casa destinada ao trabalhador que toma conta da propriedade, composta de um quarto, uma varanda e uma sala (com banheiro externo); C) Um curral; D) Um poço artesiano; E) Algumas construções em ruínas. F) 80 cabeças de gado. Dos animais semoventes que compõem a propriedade não é possível especificar se destinados a corte, reprodução, elite ou raça.

**Consta às fls. 2380 do laudo de avaliação** que o bem foi avaliado em R\$ 1.255.800, somatório que compreende o valor de comercialização do imóvel (994.200,00) juntamente com o valor de 261.600,00 atribuído às 80 (oitenta) cabeças de gado que integram a propriedade.

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.362.512,17 (Um milhão, trezentos e sessenta e dois mil, quinhentos e doze reais e dezessete centavos) para janeiro de 2025 que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 40.342.015,12 (agosto/2024).

**Consta às fls. 2546 dos autos** a existência embargos à execução, tombados sob o nº 1030567-51.2024.8.26.01.

**Consta às fls. 3103-3116 dos autos** a existência de Agravo de instrumento sob o nº 2332970-09.2024.8.26.0000 pendente de julgamento.

São Paulo, 16 de janeiro de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Mariana de Souza Neves Salinas**  
**Juíza de Direito**