

## 37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO do(s) executado(s) **AGROPECUARIA COREMA LTDA** (CNPJ nº 24.940.314/0001-32); do terceiro interessado **RHODIS CONSTRUCAO E COMERCIO LTDA** (CNPJ 51.708.956/0001-83); dos credores **PAULO HORTO LEILÕES LTDA, OLÍMPIO TEIXEIRA AUDITORES, CONSULTORES E PERITOS CONTÁBEIS S/S LTDA, C-VALE - COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL e WV SOLUÇÕES LOGÍSTICAS LTDA**; do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**; e demais interessados.

A MM(a). Juíza de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo Dra. Juliana Dias Almeida de Filippo, na forma da lei:

**FAZ SABER**, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se a **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **PAULO SERGIO GIUGNI (substituto de CONDOMÍNIO ALPES FRANCESES)** move contra **AGROPECUARIA COREMA LTDA** – Processo nº **0004268-06.2014.8.26.0100**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DO LEILÃO** – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

O 1º leilão terá início no dia **31/08/2026**, às **14h00**, encerrando-se no dia **03/09/2026**, às **14h00**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **24/09/2026**, às **14h00** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

**DO(S) BEM(NS)** – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregado(s) estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DA VISITAÇÃO** – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: [visitacao@leiloei.com](mailto:visitacao@leiloei.com).

**DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA** – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS)** – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

**DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO** – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail [cobranca@leiloei.com](mailto:cobranca@leiloei.com), para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE** – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

**DA ADJUDICAÇÃO** – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

**DO ACORDO** – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com). Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail [contato@leiloei.com](mailto:contato@leiloei.com) ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

**RELAÇÃO DE BEM(NS) – IMÓVEL:** UM TERRENO à AVENIDA AMARILIS, constituído pelo lote 14 da quadra 21, bloco 03, em Cidade Jardim, no 13º Subdistrito - Butantã, medindo 15,00m em curva côncava de frente, por 39,91m do lado direito, e 37,04m do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura de 17,18m., encerrando a área de 611,80 metros quadrados, confrontando do lado direito com o lote 15, do lado esquerdo com o lote 13, e nos fundos com os lotes 24 e 25. **Av.2** - registra que a antiga Avenida Amarilis passou a denominar-se Rua Engenheiro Oscar Americano. **Av.13** - Procede-se à presente averbação para constar que no terreno desta matrícula foi edificado UM PRÉDIO que recebeu o nº 197 da RUA ENGENHEIRO OSCAR AMERICANO, com a área construída de 794,03m². Contribuinte nº.084.036.0027-5. Matrícula nº 99.772 do 18º CRI da Comarca de São Paulo/SP.

**DAS BENFEITORIAS:** Segundo laudo de avaliação trata-se de um imóvel comercial composto por 04 (quatro) pavimentos possuindo 01 (uma) garagem para mais ou menos 10 (dez) carros, 01 (uma) sala (recepção), 18 (dezoito) lavabos, 15 (quinze) salas, 02 (dois) terraços, e de acordo com os dados colhidos junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a área total construída de 1.100,00m² (Um Mil e Cem Metros Quadrados).

**AVALIAÇÃO – R\$ 4.340.000,00 (março de 2018 – fls. 987/1034, 1153/1188 e 1665 dos autos).**

**ÔNUS** – Consta da respectiva matrícula imobiliária, conforme:

**Av.1** em 08 de maio de 1.989 Conforme averbação feita sob o nº.01, à margem da transcrição nº.101.183 do 10º Cartório de Registro de Imóveis, o imóvel foi gravado com as cláusulas de INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE; **R.8 - PENHORA** nos autos do processo nº 1018891.25.1995.8.26.0100 (antigo nº 583.00.1995.450420-0), ajuizado pelo



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



Exequente em trâmite perante a 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP; **Av. 14 e Av. 15 - PENHORA EXEQUENDA**; **Av. 16 - PENHORA** nos autos do processo nº 0036262-42.2007.8.16.0014, ajuizado por PAULO HORTO LEILÕES LTDA, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR; **Av. 17 - PENHORA** nos autos do processo nº 0001136-41.2010.8.12.0044, ajuizado por OLÍMPIO TEIXEIRA AUDITORES, CONSULTORES E PERITOS CONTÁBEIS S/S LTDA, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Sete Quedas/MS; **Av. 18 e Av. 19 - INDISPONIBILIDADE dos bens e PENHORA**, nos autos do processo nº 0001058-52.2008.8.16.0126, ajuizado por C-VALE - COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL, em trâmite perante a Vara Cível da Comarca de Palotina/PR.

**Consta ainda na fl. 1387 penhora no rosto destes autos, oriunda do processo nº 0077420-05.2005.8.26.0100, da 6ª Vara Cível do Foro Central, movido por WV SOLUÇÕES LOGÍSTICAS LTDA.**

**DÉBITOS FISCAIS – R\$ 3.376.940,54**, referentes a débitos de IPTU dos exercícios de 2002, 2004 a 2011 e 2013 a 2022, inscritos em dívida ativa ajuizados; e **R\$ 29.570,76** do exercício vigente (2026), conforme pesquisa junto a Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, em 20/07/2026.

**DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 4.327.874,33** (julho/2026 – fls. 1677/1678).

**Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.**

**\*Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

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. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 21 de julho de 2026.

**JULIANA DIAS ALMEIDA DE FILIPPO**  
**JUÍZA DE DIREITO**



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

