

VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE TAMBAÚ/SP

O Dr. **Énderson Danilo Santos de Vasconcelos**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0000887-05.2011.8.26.0614/02 – Cumprimento de sentença.

Exequente:

- **ADEMAR CONRADO**, CPF: 171.675.408-97;
- **NAIR MARIA TESCARO CONRADO**, CPF: 249.234.548-30;

Executado:

- **CEBRAZ EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA.**, CNPJ: 00.246.110/0001-38, por seu representante legal;

Interessados:

- **PREFEITURA DE RIBEIRÃO PRETO/SP**;
- **PREFEITURA DE SERTÃOZINHO/SP**;
- **WANDERLY DARAHEM DE FELÍCIO**, CPF: 021.444.178-49 (usufrutuário);
- **JOÃO PAULO DE FELÍCIO**, CPF: 071.696.898-39 (coproprietário de 1/21 do imóvel de matrícula nº 83.932) e **PAULA FERREIRA COSTA DE FELÍCIO**, CPF: 071.702.318-40 (cônjuge);
- **LUIZ FERNANDO DE FELÍCIO**, CPF: 062.623.058-66 (coproprietário de 1/21 do imóvel de matrícula nº 83.932) e **LILIA BERNARDINI ANTUNES DE FELÍCIO**, CPF: 162.057.478-04 (cônjuge);
- **CARLOS ROBERTO DE FELÍCIO**, CPF: 071.440.298-27 (coproprietário de 1/21 do imóvel de matrícula nº 83.932) e **FERNANDA MESQUITA SAMBIASE DE FELÍCIO**, CPF: 081.310.208-19 (cônjuge);
- **7ª VARA CÍVEL DE RIBEIRÃO PRETO/SP**, processo nº 2939/99;
- **VARA ÚNICA DA COMARCA DE TAMBAÚ**, Processo nº 0000887-05.2011.8.26.0614/01;
- **9ª VARA FEDERAL DE RIBEIRÃO PRETO/SP**, Processo nº 2006.61.02.004645-8;
- **7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP**, processos nºs 1611/12; 0035456-75.2012.8.26.0071;
- **VARA DO TRABALHO DE MOCOCA/SP**, processo nº 0001126-62.2010.5.15.0141;
- **2ª VARA DO TRABALHO DE SERTÃOZINHO/SP - TRT 15ª REGIÃO**, processo nº 0010294-53.2021.5.15.0125;
- **5ª VARA DO TRABALHO DE RIBEIRÃO PRETO/SP - TRT 15ª REGIÃO**, processo nº 0012354-74.2017.5.15.0113;
- **VARA DO TRABALHO DE FRUTAL/MG**, processo nº 0000596-46.2010.5.03.0156;

1º Leilão

Início em 21/10/2024, às 16:00hs, e término em 24/10/2024, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 1.333.715,50, LOTE 2 - R\$ 816.769,37, LOTE 3 - R\$ 2.690.222,73 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2024.

2º Leilão

Início em 24/10/2024, às 16:00hs, e término em 13/11/2024, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 800.229,30, LOTE 2 - R\$ 490.061,63, LOTE 3 - R\$ 1.614.133,64, correspondente a 60% do valor da avaliação atualizada.

1

Descrição do Bem

LOTE 1 - A FRAÇÃO IDEAL DE 6/7 AVOS DO DOMÍNIO ÚTIL (AV. 01) DE UM PRÉDIO FOREIRO AO PATRIMÔNIO DA FÁBRICA DA MATRIZ DE SÃO SEBASTIÃO DO RIBEIRÃO PRETO, SITUADO EM RIBEIRÃO PRETO/SP, À RUA MARECHAL DEODORO, Nº 818, com seu respectivo terreno que mede 16,00 metros de frente para a referida rua; 36,00 metros de lado esquerdo de quem de frente da rua olha o imóvel, confrontando com o prédio nº 836 da rua Marechal Deodoro; deste ponto quebra à direita fazendo a linha do fundo com 14,00 metros, confrontando com prédio nº 1125 da Rua Campos Sales; deste ponto quebra à direita e segue com 2,70 metros; deste ponto quebra à esquerda e segue com 2,00 metros, e finalmente quebra à direita e segue com 33,30 metros confrontando nessas linhas com o prédio nºs 804, 808 e 812 da Rua Marechal Deodoro, encerrando uma área total de 570,50 m². Cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 9933.

Informações do Auto de Avaliação (fls. 1200): Trata-se de um imóvel tipo sobrado, com bom padrão de acabamento, contendo 4 salas e 3 banheiros na parte superior, e a parte térrea com 4 salas, copa, cozinha, recepção, 3 banheiros e garagem para quatro carros, com área construída de 579,45 metros quadrados, conforme cadastro na prefeitura municipal local.

Matrícula: 83.932 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1195 dos autos, bem como na **AV. 22** da matrícula. Consta na **AV. 1 AFORAMENTO** derivada dos autos do processo nº 133/93, da 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, constando que o imóvel objeto da presente matrícula é foreiro ao Patrimônio da Fábrica da Matriz de São Sebastião do Ribeirão Preto/SP. Consta na **AV. 09 IMPENHORABILIDADE** e **INCOMUNICABILIDADE**, derivada dos autos do processo nº 2939/99 da 7ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP. Consta na **AV. 14 PENHORA**, derivada dos autos do processo nº 2006.61.02.004645-8 da 9ª Vara Federal de Ribeirão

Preto/SP. Consta na **AV. 18, AJUIZAMENTO DE AÇÃO**, derivada dos autos processo nº 0035456-75.2012.8.26.0071 da 7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP. Consta na **AV. 19 PENHORA**, derivada dos autos do processo nº 1611/12 da 7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP. Consta na **AV. 20 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0001126-62.2010.5.15.0141 da Vara do Trabalho de Mococa/SP. Consta na **AV. 21 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos do processo nº 0000596-46.2010.5.03.0156 da Vara do Trabalho de Frutal/MG. Consta dos autos, **fl. 1258-1276, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado do processo nº **0000887-05.2011.8.26.0614/01**, da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP.

CONTRIBUINTE nº: 9.933; em pesquisa realizada em agosto de 2024, foram identificados **débitos fiscais**, referentes ao exercício de 2024, no valor total de R\$ 2.303,76. **DEPOSITÁRIO**: Cebraz Empreendimentos Comerciais LTDA.

Avaliação: R\$ 1.285.000,00, em agosto de 2023.

LOTE 2 - UM TERRENO URBANO, SITUADO EM RIBEIRÃO PRETO/SP, COM FRENTE PARA A RUA ALICE ALEM SAAD, CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE Nº 50 DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE E CIDADE INDUSTRIAL LAGOINHA - 1ª GLEBA - ÁREA INDUSTRIAL,

que mede 24,00 metros de frente e de fundos, por 39,30 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área total de 943,20 m²; confrontando de um lado com parte do mesmo lote nº 50, de propriedade de Rodrigo Romano e outros, do outro lado com a Rua Emilio Frigori, com a qual faz esquina, e nos fundos com parte remanescente do mesmo lote nº 50, de propriedade de Julio Cesar Risso e sua mulher, localizado pelo lado ímpar da numeração predial e delimitado pelas ruas: Alice Alem Saadi, Via Auxiliar da Via Presidente Castelo Branco e Rua Emilio Frigori.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1245): Trata-se de terreno que serve de estacionamento, em área nobre do Município de Ribeirão Preto/SP, em frente ao Fórum da cidade. Não há outros detalhes.

Matrícula: 76.791 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1195 dos autos, bem como na **AV. 13** da matrícula. Consta na **AV. 05 RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS**, constantes do processo de loteamento denominado Parque e Cidade Industrial Lagoinha - 1ª Gleba. Consta na **AV. 07 AJUIZAMENTO DE AÇÃO**, derivada dos autos do processo nº 0035456-75.2012.8.26.0071 da 7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP. Consta na **AV. 08 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1611/12 da 7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP. Consta na **AV. 09 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0001126-62.2010.5.15.0141 da Vara do Trabalho de Mococa/SP. Consta na **AV. 11 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0000596-46.2010.5.03.0156 da Vara do Trabalho de Frutal/MG. Consta dos autos, **fl. 1258-1276, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado do processo nº **0000887-05.2011.8.26.0614/01**, da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP.

CONTRIBUINTE nº: 212.479; Em pesquisa realizada em agosto de 2024, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 9.120,76. **DEPOSITÁRIO:** Cebrax Empreendimentos Comerciais LTDA.

Avaliação: R\$ 800.000,00, em fevereiro de 2024.

LOTE 3 - UMA GLEBA DE TERRAS, SITUADA NESTA CIDADE E COMARCA DE SERTÃOZINHO/SP, COM FRENTE PARA A AVENIDA MARGINAL ANTONIO WALDIR MARTINELLI, CONTENDO SETE MIL, SEISCENTOS E OITENTA E OITO METROS E QUARENTA E OITO (7.688,48 M²) DECÍMETROS QUADRADOS, com a seguinte descrição:

tem início no vértice 1, distante quinze (15,00) metros da Rodovia e na confrontação com a gleba de propriedade de João Vicente Pignata e de Inês Julieta Pignata Schiavinato (matrícula nº 37.105) e com a Avenida Marginal Antonio Waldir Martinelli, deste segue por esta última confrontação com os seguintes azimutes e distância: do vértice 1, segue com azimute de 101°09'50" e com a distância de cinquenta e dois metros e cinquenta e nove (52,59) centímetros, até o vértice 02, localizado no eixo do Córrego Água Vermelha, o qual possui uma largura de um metro e cinquenta (1,50) centímetro; do vértice 2, segue com o azimute de 100°31'27" e com a distância de cinquenta e cinco metros e sessenta e sete (55,67) centímetros, até o vértice 3; no vértice 3, passa a confrontar com a gleba de propriedade de Aparecida Rissato Pignata (matrícula nº 51.439), e segue com os seguintes azimutes e distâncias: do vértice 3, segue com azimute de 265°33'37" e com a distância de quatro metros e sessenta e três (4,63) centímetros até o vértice 4; do vértice 4, segue com o azimute de 238°57'41" e com distância de três metros e sessenta e cinco (3,65) centímetros, até o vértice 5; do vértice 5, segue com azimute de 216°51'03" e com a distância de três metros e vinte e cinco (3,25) centímetros até o vértice 6; do vértice 6, segue com azimute de 195°08'48" e com distância de três metros e cinquenta e três (3,53) centímetros até o vértice 7; do vértice 7, segue com o azimute de 181°25'22" e com distância de noventa metros e cinquenta e sete (90,57) centímetros até o vértice 8; no vértice 8, passa a confrontar com o Sítio Estrela - Gleba A1 de propriedade de Cebrax Empreendimentos Comerciais Limitada (matrícula nº 31.007) e segue com o azimute de 280°31'27" e com distância de setenta e três metros e noventa e sete (73,97) centímetros até o vértice 14, atravessando pelo Córrego Água Vermelha, o qual possui uma largura de um metro e cinquenta (1,50) centímetros. No vértice 14, deflete à direita e passa a confrontar com propriedade do Município de Sertãozinho (matrícula 80.911, destinada a abertura de sistema viário), e segue com azimute 1°28'28" e distância de trinta e cinco metros e um (35,01) centímetro, até encontrar o vértice 15; do vértice 15 deflete à direita e segue em curva, na mesma confrontação, com raio de vinte e sete (27,00) metros e desenvolvimento de dez metros e sessenta e três (10,63) centímetros, até encontrar o vértice 16; do vértice 16 deflete à direita e segue em curva, na mesma confrontação, com raio de nove (9,00) metros, e desenvolvimento de quatorze metros e dois (14,02) centímetros, até o vértice 17; do vértice 17, deflete à esquerda e segue em curva, na mesma confrontação, com raio de trinta e sete metros e três (37,03) centímetros e desenvolvimento de trinta e oito metros e cinquenta e oito (38,58) centímetros, até o vértice 19; do vértice 19, segue em curva, passando a confrontar com propriedade do Município de Sertãozinho (matrícula 80.910, destinada à abertura de sistema viário), e segue com raio de trinta e sete metros e três (37,03) centímetros e desenvolvimento de seis metros e trinta e um (6,31) centímetros, até o vértice 18; do vértice 18,

deflete à esquerda e segue em curva, na mesma confrontação, com raio de vinte metros e noventa (20,90) centímetros e desenvolvimento de vinte e dois metros e oitenta e um (22,81) centímetros até o vértice 13; do vértice 13, segue confrontando com propriedade de João Vicente Pignata e Inês Julieta Pignata Schiavinato (matrícula nº 37.105), com azimute de 290°41'17" e com a distância de dois metros e noventa e seis (2,96) centímetros, até o vértice 1, onde teve início e finda a presente descrição.

Informações do Auto de Avaliação (fls. 1213): Uma gleba de terras, situada nesta cidade e comarca de Sertãozinho/SP, com frente para a Av. Marginal Antônio Waldir Martinelli, s/n, bairro Distrito Industrial, sem benfeitorias.

Matrícula: 80.912 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1195 dos autos, bem como na **AV. 04** da matrícula. Consta na **AV. 01 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0000596-46.2010.5.03.0156 da Vara do Trabalho de Frutal/MG. Consta na **AV. 02 PENHORA**, derivada dos autos do processo nº 0010294-53.2021.5.15.0125 da 2ª Vara do Trabalho de Sertãozinho/SP - TRT 15ª REGIÃO. Consta na **AV. 03 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0012354-74.2017.5.15.0113 da 5ª Vara do trabalho de Ribeirão Preto/SP - TRT 15ª REGIÃO. Consta dos autos, **fl. 1258-1276, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado do processo nº **0000887-05.2011.8.26.0614/01**, da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP.

CONTRIBUINTE nº: 04.0904.1.0007.000; Em pesquisa realizada em agosto de 2024, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 241.431,61. **DEPOSITÁRIO:** Cebraz Empreendimentos Comerciais LTDA.

Avaliação: R\$ 2.600.000,00, em outubro de 2023.

Débito da ação: R\$ 2.494.626,19, em agosto de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

 **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

c) **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.

4 **Comissão e Pagamento**

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5 **Falta de pagamento**



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6 **Conhecimento sobre o Leilão**

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

ⓘ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

 Tambaú/SP, 21 de agosto de 2024.

Dr. Énderson Danilo Santos de Vasconcelos

Juiz de Direito