

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA

O **Dr. Márcio Roberto Alexandre**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/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: 0004082-91.1998.8.26.0019 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: SAME NAJAR, CPF: 013.784.578-20;

Executados:

- **TECNO INJECT INDÚSTRIAS REUNIDAS LTDA**, CNPJ: 65.602.947/0001-62, na pessoa de seu representante legal;
- **ESPÓLIO DE JAMIL ANAUATI e ESPÓLIO DE RUTH ABRAHÃO ANAUATI**, representada por sua INVENTARIANTE **SILVANA LUCIA ANAUATI RANGEL CORREIA DA SILVA**, CPF: 067.749.478 59;
- **ESPÓLIO DE CLÁUDIO ROBERTO ANAUATI**, na pessoa de seus herdeiros legais;
- **MARCO ANTONIO ANAUATI**, CPF: 871.299.308-45, na pessoa de sua CURADORA ESPECIAL **VANDERLEIA APARECIDA DOS SANTOS CALIL**, OAB 262771/SP;
- **ANA LUCIA ANAUATI**, CPF: 054.437.038-46;
- **RUTH SONIA ANAUATI DEI SANTI**, CPF: 036.928.468-27;
- **SILVANA LUCIA ANAUATI RANGEL CORREIA DA SILVA**, CPF: 067.749.478 59;

Interessados:

- **PREFEITURA DE AMERICANA/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **FERREIRA PIMENTEL ADVOGADOS ASSOCIADOS**, CNPJ:07.330.027/0001-91, na pessoa de seu representante legal;
- **OSCAR CARLOS DE SOUSA**, CPF: N/C;
- **SAN VILLE HOLDING PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ: 21.892.330/0001-09, (coproprietária);
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP**, autos nº 971/97;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP**, autos nº 1001802-95.2019.8.26.0019;

1º Leilão

Início em 01/09/2025, às 12:00hs, e término em 04/09/2025, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 – R\$ 167.295,80; **LOTE 02** – R\$ 247.083,03; **LOTE 03** – R\$ 972.889,44, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 04/09/2025, às 12:01hs, e término em 25/09/2025, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 – R\$ 117.107,06; **LOTE 02** – R\$ 172.958,12; **LOTE 03** – R\$ 681.022,60, correspondentes a **70%** dos valores das avaliações.

Descrição do Bem

LOTE 01 – A PARTE IDEAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO), DOS EXECUTADOS SOBRE UM PRÉDIO RESIDENCIAL SITUADO RUA DR. CÂNDIDO CRUZ, SOB Nº 30, NA VILA REHDER, EM AMERICANA, seu respectivo terreno que faz parte do lote nº 4, da quadra "C", medindo 10,00 metros de frente; 10,00 metros nos fundos; 24,50 metros do lado esquerdo; 25,35 metros do lado direito, confrontando nos fundos e nos dois lados com imóveis da Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A. Consta na **AV. 16 ATUAIS CONFRONTAÇÕES E CADASTRO DO IMÓVEL**, confronta atualmente, nos fundos confronta com parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03 e parte dos lotes 04, 07, 08, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, da quadra "C", sobre o qual consta edificado o prédio sob nº 66 da Rua Doutor Cândido Cruz, objeto da matrícula 299, cadastrado sob nº 01.0006.0110.0000, antigamente com imóveis da Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A.; de um lado confronta com parte do lote 05 e 06, da quadra "C", do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula nº 297, cadastrado sob nº 01.0006.0071.0000, antigamente com imóveis da Indústria e Comércio Calfat S/A; e, do outro lado confronta com a parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03 e parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, da quadra "C", sobre o qual consta edificado o prédio sob nº 66 da Rua Doutor Cândido Cruz, objeto da matrícula nº 299, cadastrado sob nº 01.0006.0110.0000, antigamente com imóveis da Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A, conforme requerimento datado de 24/01/2024 e certidão municipal nº 588/2023 expedida em 04/12/2023. Consta na **AV. 17 RETIFICAÇÃO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**, atualmente assim se descreve: Inicia-se no ponto localizado no alinhamento da Rua Dr. Cândido Cruz onde confronta com o lote 05 e 06, quadra C, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 297, cadastrado sob n.º 01.0006.0071.0000, deste ponto segue em reta pelo alinhamento da referida rua numa distância de 10,00 metros,

com o rumo 0°21'35" SE; daí deflete à direita segue em reta numa distância de 25,35 metros, com rumo 89°38'25" SW, confrontando com parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03, parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra C, sobre o qual consta edificado o prédio n.º 66 da Rua Dr. Cândido Cruz, objeto da matrícula n.º 299, cadastrado sob n.º 01.0006.0110.0000; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 10,00 metros com o rumo 04°29'55" NE, confrontando com parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03 parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra C, do loteamento Vila Rehder, sobre o qual consta edificado o prédio n.º 66 da Rua Dr. Cândido Cruz, objeto da matrícula n.º 299, cadastrado sob n.º 01.0006.0110.0000; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 24,50 metros, com o rumo 89°38'25" NE, confrontando com parte do lote 05 e 06, quadra C, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 297, cadastrado municipal 01.0006.0071.0000, até encontrar o ponto inicial desta descrição, perfazendo à área superficial de 249,25 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 2.443/2.509):

Matrícula: 296 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 2.338/2.339 dos autos, bem como na **AV. 19** na matrícula. Consta na **R. 10 ARROLAMENTO**, onde foi atribuído à viúva meeira **DANIZA BERTINI FIORETTI**, uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula. Consta, na **R. 15 VENDA E COMPRA, DANIZA BERTINI FIORETTI**, vendeu o uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel a **SAN VILLE HOLDING PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 21.892.330/0001-09;

CONTRIBUINTE n.º: 01.0006.0081.0000; em pesquisa realizada em julho de 2025, **não há débitos fiscais. DEPOSITÁRIO:** Os Executados.

Avaliação: R\$ 325.000,00, em fevereiro de 2025.

LOTE 02 - A PARTE IDEAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO), DOS EXECUTADOS SOBRE UM PRÉDIO RESIDENCIAL SITUADO UM PRÉDIO RESIDENCIAL SITUADO RUA DR. CÂNDIDO CRUZ, SOB N.º 14, ESQUINA DA AVENIDA 9 DE JULHO, NA VILA REHDER, EM AMERICANA,

seu respectivo terreno, composto pelos lotes 5 e 6, da- quadra "C", medindo 16,00 metros de frente; 22,70 metros no lado que confronta com Avenida 9 de Julho; 32,50 metros no lado que confronta com Octavio Dren ou sucessores; 26,40 metros nos fundos, confrontando com Oscar Berggren ou sucessores, ou sejam 441,60 metros quadrados. Consta na **AV. 14 ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL**, atualmente confronta com parte do remanescente dos lote 01, 02, 03 e parte dos lotes 04, 07, 08, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, da quadra "C", sobre o qual consta edificado o prédio sob n.º 66 da Rua Doutor Cândido Cruz, objeto da matrícula 299, cadastrado sob n.º 01.0006.0110.0000, onde confrontava com Octávio Dren ou sucessores, atualmente confronta com o lote parte 04 (P/04), quadra "C", do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 296, cadastrado sob n.º 01.0006.0081.0000, conforme requerimento datado de 24/01/2024 e certidão municipal n.º 587/2023 expedida em 04/12/2023. Consta na **AV. 15 RETIFICAÇÃO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**, atualmente assim se descreve: Inicia-se no ponto localizado no alinhamento da Rua Dr. Candido Cruz deste ponto segue em reta pelo alinhamento da referida rua numa distância de 14,73 metros com o rumo

0°21'35" SE; daí deflete à direita segue em reta numa distância de 32,50 metros, com o rumo 89°38'25" SW, confrontando com o lote composto por parte do lote 04, quadra C, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 296, cadastrado sob n.º 01.0006.0081.0000 e com parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03, e parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra C, sobre o qual consta edificado o prédio n.º 66 da Rua Dr. Candido Cruz, objeto da matrícula n.º 299, cadastrado sob n.º 01.0006.0110.0000; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 27,52 metros com o rumo 24°38'58" NE, confrontando com parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03, parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra C, do loteamento Vila Rehder, sobre o qual consta edificado o prédio n.º 66 da Rua Dr. Candido Cruz, objeto da matrícula n.º 299, cadastrado sob n.º 01.0006.0110.0000; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 22,21 metros, com o rumo 67°10'15" SE, confrontando com a Avenida 9 de Julho, daí deflete à direita e segue em reta, formando um canto chanfrado, numa distância de 1,55 metros, com o rumo 17°38'35" SE, na confluência da Avenida 9 de Julho com a Rua Dr. Candido Cruz, até encontrar o ponto inicial desta descrição perfazendo à área superficial de 571,89 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 2.443/2.509):

Matrícula: 297 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 2.338/2.339 dos autos, bem como na **AV. 16** na matrícula. Consta na **R. 8 ARROLAMENTO**, onde foi atribuído à viúva meeira **DANIZA BERTINI FIORETTI**, uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula. Consta, na **R. 13 VENDA E COMPRA, DANIZA BERTINI FIORETTI**, vendeu o uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel a **SAN VILLE HOLDING PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 21.892.330/0001-09;

CONTRIBUINTE nº: 01.0006.0071.0000; em pesquisa realizada em julho de 2025, **não há débitos fiscais**. **DEPOSITÁRIO:** Os Executados.

Avaliação: R\$ 480.000,00, em fevereiro de 2025.

LOTE 03 - A PARTE IDEAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO), DOS EXECUTADOS SOBRE UM PRÉDIO INDUSTRIAL, COM TRÊS PAVIMENTOS, SITUADO RUA IPIRANGA, Nº 548 E RUA DR. CANDIDO CRUZ, SOB Nº 66, NA VILA REHDER, EM AMERICANA, e seu respectivo terreno composto pelos lotes 1, 2, 3 e parte dos lotes 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, da quadra. C, dentro das divisas e dimensões seguintes: inicia na esquina formada pelas ruas Dr. Cândido Cruz e Gastão Vidigal, daí segue por esta última rua, numa distância de 88,73 metros, até encontrar rua Ipiranga; daí deflete à direita e segue por essa rua, numa distância de 24,00 metros, até encontrar a Avenida A ou rua Sem Denominação; daí deflete à direita, seguindo por esse alinhamento, numa distância de 72,20 metros, até atingir Avenida 9 de Julho; daí deflete direita, seguindo por esta, numa distância de 9,50 metros, até encontrar propriedades da Industria e Comércio Miguel Calfat S/A. , daí deflete à, direita e segue confrontando com essa propriedade, numa distância de 27,20 metros; daí deflete à esquerda, formando um angulo agudo, segue numa distância de 8,00 metros ainda confrontando com propriedade da Industria Comércio Miguel Calfat S/A., e deflete à direita, numa distância de 10,00 metros, dividindo também com área de propriedade da mesma empresa; daí deflete à esquerda,

numa distância de 25,35 metros, dividindo com mesma propriedade, até encontrar o alinhamento da rua Dr. Cândido Cruz, seguindo à direita, por essa rua, numa distância de 33,00 metros, até encontrar a esquina da rua Gastão Vidigal, ponto de partida. Consta na **AV. 20 ATUAIS CONFRONTAÇÕES E CADASTRO DO IMÓVEL**, atualmente confronta com parte do lote 04, quadra “C”, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 296; e, com o lote 05 e 06, quadra “C”, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 297; encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob n.º “01.0006.0110.0000. Consta na **AV. 21 RETIFICAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE DO IMÓVEL**, passou a descrever da seguinte forma: Inicia-se no ponto localizado no alinhamento da Rua Dr. Candido Cruz onde confronta com o lote denominado parte do lote 04, quadra C, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 296, cadastrado sob n.º 01.0006.0081.0000, deste ponto segue em reta pelo alinhamento da referida rua numa distância de 32,22 metros, com o rumo 0°21’35” SE; daí deflete à direita segue em reta numa distância de 1,94 metros, com o rumo 44°23’04” SW, formando um canto chanfrado na confluência da Rua Dr. Candido Cruz com a Rua Gastão Vidigal; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 85,80 metros com o rumo 88°26’21” NW, pelo alinhamento da Rua Gastão Vidigal; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 2,11 metros, com o rumo 37°35’30” NW, formando um canto chanfrado na confluência da Rua Gastão Vidigal com a Rua Ipiranga; daí deflete a direita e segue em reta numa distância de 25,23 metros, com o rumo 0°16’17” NE, confrontando com a Rua Ipiranga; daí deflete a direita e segue em reta numa distância de 64,24 metros, com o rumo 53°58’49” NE, confrontando com a Avenida Rafael Vitta, daí deflete a direita em curva raio – 14,00 metros ângulo Central de 58°50’56”, numa distância de 14,38 metros, na confluência da esquina formada pelas Avenidas Rafael Vitta e 9 de Julho; daí segue em reta numa distância de 1,50 metros, com reta numa distância de 27,52 metros, com o rumo 24°38’58” SW, confrontando com o lotes 05 e 06, quadra C, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 297; daí deflete a esquerda e segue em reta numa distância de 8,00 metros, com o rumo 89°38’25” NE, confrontando com parte dos lotes 05 e 06, quadra C, Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 297, cadastrado sob n.º 01.0006.0071.0000; daí deflete a direita e segue em reta numa distância de 10,00 metros, com o rumo 04°29’55” SW, confrontando com o lote denominado parte do lote 04, quadra C, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 296, daí deflete a esquerda e segue em reta numa distância de 25,35 metros, com o rumo 89°38’25” NE, confrontando com o lote denominado parte do lote 04, quadra C, do loteamento Vila Render, objeto da matrícula n.º 296, até encontrar o ponto inicial desta descrição, perfazendo à área superficial de 3.991,42 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 617/637):

Matrícula: 299 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 2.338/2.339 dos autos, bem como nas **R. 05, AV. 06, AV. 16 e AV. 24** na matrícula. Consta na **R. 10 ARROLAMENTO**, onde foi atribuído à viúva meeira DANIZA BERTINI FIORETTI, uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula. Consta na **AV. 13 PENHORA** derivada dos autos n.º 971/97 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP. Consta na **AV. 15 DESAPROPRIAÇÃO**, foi desapropriada uma área de 21,00 metros quadrados do terreno e 5,42 metros quadrados de construção, e matriculada sob n.º 120.396, à favor da Prefeitura Municipal de Americana, em virtude de ter sido declarada de utilidade pública. Consta na **AV. 17 INDISPONIBILIDADE**

derivada dos autos nº 1001802-95.2019.8.26.0019 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP. Consta, na **R. 22 VENDA E COMPRA, DANIZA BERTINI FIORETTI**, vendeu o uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel a **SAN VILLE HOLDING PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 21.892.330/0001-09;

CONTRIBUINTE nº: 01.0006.0110.0000; em pesquisa realizada em julho de 2025, **não há débitos fiscais**. **DEPOSITÁRIO**: Os Executados.

Avaliação: R\$ 1.890.000,00, em fevereiro de 2025.

Débito da ação: R\$ 2.876.980,35, em fevereiro de 2021, 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.

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.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Americana/SP, 23 de julho de 2025.

Dr. Márcio Roberto Alexandre

Juiz de Direito