

## SETOR DAS EXECUÇÕES FISCAIS DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

O Dr. Cristiano Mikhail, MM. Juiz de Direito da Setor das Execuções Fiscais do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0023705-94.2013.8.26.0576 – Execução Fiscal.**

**Exequente:**

- **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, CNPJ: 46.588.950/0001-80, na pessoa de seu representante legal;

**Executado:**

- **MXR CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ: 02.190.281/0001-18, na pessoa de seu representante legal;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CAMILA ASCENCIO**, RG: 48741257-6 (**depositária**);
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, processo nº 0017495-18.1999.8.26.0576 (2342/99);
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, processo nº 620/03; 0039348-44.2003.8.26.0576;
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**, processo nº 16004.000627/2010-41;
- **5ª VARA FEDERAL DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**, processo nº 0002003-35.2011.4.03.6106; 004131-91.2012.4.03.61.06; 0007201-19.2012.4.03.6106; 0004344-63.2013.4.03.6106; 1366-00; 0003083-58.2016.4.03.6106; 0006805-37.2015.4.03.6106; 0002961-50.2013.4.03.6106; 0005116-89.2014.4.03.6106; 5004523-62.2020.4.03.6106;
- **2º OFÍCIO JUDICIAL DE ORLANDIA/SP**, processo nº 1502881-32.2017.8.26.0404;

- **8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP,** processo nº 0011203-26.2013.8.26.0576; 1023879-18.2015.8.26.0576;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JABOTICABAL/SP,** processo nº 0005359-05.1998.8.26.0291;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JABOTICABAL/SP,** processo nº 0005074-41.2000.8.26.0291;

### 1º Leilão

Início em 06/05/2025, às 14:30hs, e término em 09/05/2025, às 14:30hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 11.474.489,90 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

### 2º Leilão

Início em 09/05/2025, às 14:31hs, e término em 30/05/2025, às 14:30hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 5.737.244,95, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

### Descrição do Bem

**UM TERRENO COM FRENTE PARA A RUA CORONEL SPINOLA,** medindo 24,00 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 44,00 metros de cada lado, da frente aos fundos (24,00 x 44,00) com a área superficial de 1.056,00 metros quadrados, constituído de parte da data C, do quarteirão nº 28 e parte do lote geral sob nº 28, situado na Vila Redentora, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto/SP, dividindo-se pela frente com a citada rua Coronel Spinola, de um lado com o prédio nº 4050 da mesma rua, de propriedade de Antonio da Silva Ganança, do outro lado com o prédio nº 4084 também da mesma rua, de propriedade de Norma Fochi e pelos fundos com Aquilino Arroyo, Congregação do Brasil e José Fernando Bonvino.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 249/306):** No local, sob o terreno está erigido um prédio residencial de unidades padronizadas, onde sua construção encontra-se inacabada, e suas obras paralisadas. A construção está inacabada e obras suspensas há aproximadamente 20 anos, sem condições de habitação. Conforme Alvará de nº 2.943 expedido em 28/11/1986, registrado na matrícula do imóvel sob R.4/42.197 de 05/01/1987,

o projeto aprovado possui a seguinte configuração: Prédio Residencial com 10 (dez) pavimentos com 8 (oito) unidades de 50,73m<sup>2</sup> de área útil por pavimento, pavimento térreo, ático e dois subsolos. Subsolo 01: 959,19m<sup>2</sup> contendo 25 vagas de garagem; Subsolo 02: 986,40m<sup>2</sup> contendo 28 vagas de garagem; Pavimento térreo: 531,10m<sup>2</sup>, contendo hall de recepção, caixas de escada, 02 elevadores, área de jardim, sendo 439,10m<sup>2</sup> para 25 vagas de garagem e 92,00m<sup>2</sup> de área comum; Pavimento Lazer: amplo salão de lazer contendo dois banheiros, totalizando 492,31m<sup>2</sup>; Pavimento do 1º ao 10º andar: 8 unidades autônomas, iguais, área de circulação, caixas de escada e dois elevadores, totalizando, 4.923,17m<sup>2</sup>; Ático: 53,25m<sup>2</sup>; Área total construída conforme Alvará: 7.945,42m<sup>2</sup>.

**Matrícula nº:** 42.197 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 165 dos autos, bem como na **AV. 30** da matrícula. Consta na **AV.12** e **17 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 2342/99 (0017495-18.1999.8.26.0576), em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 13 ARRESTO** derivado dos autos do processo nº 620/03, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 14** que nos autos do procedimento administrativo fiscal, proc. nº 16004.000627/2010-41, da Delegacia da Receita Federal do Brasil de São José do Rio Preto/SP, que o imóvel objeto da presente matrícula, foi arrolado para garantia de crédito tributário de responsabilidade da contribuinte, que ao aliená-lo ou onerá-lo estará obrigada a comunicar tal operação ao órgão fazendário. Consta na **AV. 15 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0002003-35.2011.4.03.6106, em trâmite na 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 16 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 004131-91.2012.4.03.61.06, em trâmite na 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 18 e 25 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0007201-19.2012.4.03.6106, em trâmite na 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 20 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0011203-26.2013.8.26.0576, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 21 PENHORA** derivado dos autos do processo nº 0039348-44.2003.8.26.0576, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 22 AÇÃO PROPOSTA DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** derivada dos autos do processo nº 1023879-18.2015.8.26.0576, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 23 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0004344-63.2013.4.03.6106, em trâmite na 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 24 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1366-00, em trâmite na 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 26 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0003083-58.2016.4.03.6106, em trâmite na 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 27 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0006805-37.2015.4.03.6106, em trâmite na 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 28 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0002961-50.2013.4.03.6106, em trâmite na 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 29 PENHORA** derivada

dos autos do processo nº 0005359-05.1998.8.26.0291, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaboticabal/SP. Consta na **AV. 31 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0005116-89.2014.4.03.6106, em trâmite na 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 32 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 5004523-62.2020.4.03.6106, em trâmite na 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 33 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 1502881-32.2017.8.26.0404, em trâmite na 2º Ofício Judicial de Orlandia/SP. Consta na **AV. 34 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0004344-63.2013.4.03.6106, em trâmite na 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 35 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0005074-41.2000.8.26.0291, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaboticabal/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** 01.04082/000; Em pesquisa realizada em 20 de março de 2025, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 260.295,75.

**DEPOSITÁRIO:** Camila Ascencio, RG: 48741257-6.

**Avaliação:** R\$ 11.140.000,00, em setembro de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 121.930,70 em dezembro de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

## 1 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](http://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):** 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**.

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](http://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.



São José do Rio Preto/SP, 20 de março de 2025.

**Dr. Cristiano Mikhail**

Juiz de Direito