

9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP

O **Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares**, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0012819-38.2002.8.26.0506 – Cumprimento de Sentença

Exequentes:

- **ROSEMARY LAVELIS FROES GOBATO**, CPF: 030.613.148-06;
- **KATYA FROES GOBATO**, CPF: 347.744.198-26;
- **KARINA FROES GOBATO**, CPF: 376.767.478-56;
- **STEVAN FROES GOBATO**, CPF: 376.767.498 08;

Executados:

- **IMOBILIÁRIA CONTINENTAL LTDA**, CNPJ: 61.740.528/0001-91, na pessoa de seu representante legal;
- **IMOBILIÁRIA E COMERCIAL PIRUCAIA LTDA**, CNPJ: 43.815.901/0001-44, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GUARULHOS/SP**
- **2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**, autos n. 224.01.2009.049383-8;
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**, autos nº 0015494-10.2003.8.26.0224;
- **10ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**, autos nº 0040193-40.2018.8.26.0224;

1º Leilão

Início em 03/02/2026, às 14:30hs, e término em 06/02/2026, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01: R\$ 223.359,20, **LOTE 02:** R\$ 565.278,73, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

2º Leilão

Início em 06/02/2026, às 14:31hs, e término em 27/02/2026, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01: R\$ 111.679,60 , **LOTE 02:** R\$ 282.639,36, correspondente a 50% do valor da avaliação atualizada.

Descrição dos Bens

LOTE 01 - UM TERRENO, CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE N.º 19, DA QUADRA N.º 20, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “PARQUE CONTINENTAL”, SITUADO NO BAIRRO DO PICANÇO, IDENTIFICADO PELA MUNICIPALIDADE LOCAL, COMO LOTE N.º 19-A, PERÍMETRO URBANO DESTE DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARULHOS, ESTADO DE SÃO PAULO, medindo 5,00ms. (cinco metros) de frente para a Rua 19 (Dezenove), igual medida nos fundos; 25,00ms. (vinte e cinco metros) de frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 18, do lado esquerdo com o lote 19-B (remanescente do lote 19); e, nos fundos confronta com parte do lote 09, encerrando uma área de 125,00ms² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Informações do Laudo de Avaliação (1.444/1.467):

Matrícula: 98.367 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1.101/1.102 dos autos, bem como na **AV. 20**. Consta na **AV. 8 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 224.01.2009.049983-8, da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos/SP. Consta na **AV. 12 PENHORA**, derivada dos autos nº 0015494-10.2003.8.26.0224, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP. Consta na **AV. 19 PENHORA**, derivada dos autos nº 0040193-40.2018.8.26.0224, da 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP.

CONTRIBUINTE nº: 081.30.90.0238.00.000; em pesquisa realizada em dezembro de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 46.898,12. **DEPOSITÁRIO:** Rosemary Lavelis Froes Gobato.

Avaliação: R\$ 211.000,00, em setembro de 2024.

LOTE 02 - UM TERRENO, CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE N.º 19, DA QUADRA N.º 20, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “PARQUE CONTINENTAL”, SITUADO NO BAIRRO DO PICANÇO, IDENTIFICADO PELA MUNICIPALIDADE LOCAL, COMO LOTE N.º 19-B, PERÍMETRO URBANO DESTE DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARULHOS, ESTADO DE SÃO PAULO, medindo 5,00ms. (cinco metros) de frente para a Rua 19 (Dezenove), igual medida nos fundos; 25,00ms. (vinte e cinco metros) da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 19-A (remanescente do lote 19), do lado esquerdo com o lote 20, e, nos fundos confronta com parte do lote 09, encerrando uma área de 125,00ms² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Informações do Laudo de Avaliação (1.444/1.467):

Matrícula: 98.368 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1.101/1.102 dos autos, bem como na **AV. 18**. Consta na **AV. 8 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 224.01.2009.049983-8, da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos/SP.

CONTRIBUINTE nº:081.30.90.0243.00.000; em pesquisa realizada em dezembro de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 21.815,28. **DEPOSITÁRIO:** Rosemary Lavelis Froes Gobato.

Avaliação: R\$ 534.000,00, em setembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 478.006,25, em setembro de 2025, a ser atualizado até a data do efetivo pagamento.

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 (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:



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.

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).

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.



Ribeirão Preto/SP, 04 de dezembro de 2025.

Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares

Juiz de Direito