

9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP

A Dra. Luana Ivette Oddone Chahim Zuliani, MMa. Juíza 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: 0024518-30.2019.8.26.0506 – Cumprimento de sentença

Exequentes:

- **CESAR AUGUSTO CONTI**, CPF: 074.586.038-95;
- **NILSA SARTI CONTI**, CPF: 062.569.138-50;

Executado:

- **RESTAURANTE SAUDAVEL LTDA**, CNPJ: 09.007.698/0001-41, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **PREFEITURA AMERICANA/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **CARLOS HENRIQUE FOSS JÚNIOR**, CPF: 205.461.988-48 (**Caucionantes**);
- **ALESSANDRA LIMA VELANI FOSS**, CPF: 184.519.558-27 (**Caucionantes**);
- **BEATRIZ LARA FOSS**, CPF: 245.584.918-08 (**Caucionantes**);
- **RICARDO LUIS FOSS**, CPF: 258.337.288-05 (**Caucionantes**);
- **CLÁUDIA LARA FOSS**, RG: 19.777.713-2 (**Caucionantes**);
- **4ª VARA FEDERAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**, autos nº 0001257-60.2017.4.03.6106;
- **EXE3 - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**, autos nº 0001948-29.2013.5.15.0082; 0011801-52.2019.5.15.0082; 0010764-54.2020.5.15.0017; 0011926-20.2019.5.15.0082; 0011846-57.2019.5.15.0017; 0011457-72.2019.5.15.0017;
- **VARA DO TRABALHO DE GUANAMBI/BA**, autos nº 0000022-61.2013.5.05.0641

1º Leilão

Início em 06/07/2026, às 15:30hs, e término em 09/07/2026, às 15:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 277.066,35, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 09/07/2026, às 15:31hs, e término em 31/07/2026, às 15:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 138.533,17, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM APARTAMENTO NOVENTA E UM (91) LOCALIZADO NO 9º ANDAR DO EDIFÍCIO SÃO LUCAS, NESTA CIDADE E COMARCA, COM FRENTE PARA A RUA VOLUNTÁRIOS DE SÃO PAULO, SOB Nº 3.117, com a área bruta de 216,1849 m², sendo 201,5840 m² de área útil e 14,6009 m² de área comum, correspondendo a uma parte ideal do terreno com a área de 24,6748 m², destacada do terreno na Rua Voluntários de São Paulo, que mede 11,00 x 22,00 metros, constituído de parte da data H, do quarteirão vinte e nove (29), confrontando-se ainda de um lado com Orlando de Arruda Barbato e outros, de outro lado com Francisco Sizenando Junior, e pelos fundos com João Freitas.

Informações do Laudo de Avaliação (Fls. 500/501):

Matrícula: 44.385 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fls. 153/154 dos autos, bem como na **AV. 8** da matrícula. Consta na **AV. 3 CAUÇÃO**, em favor de **Nilsa Sarti Conti**, ora, exequente. Consta na **AV. 6 PENHORA**, derivada dos autos nº 0001257-60.2017.4.03.6106 da 4ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 7 PENHORA**, derivada dos autos 0001948-29.2013.5.15.0082 da EXE3 - São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 9 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos 0011801-52.2019.5.15.0082 da EXE3 - São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 10 PENHORA**, derivada dos autos nº 0000022-61.2013.5.05.0641 da Vara do Trabalho de Guanambi/BA. Consta na **AV. 11 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos 0010764-54.2020.5.15.0017 da EXE3 - São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 12 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos 0011926-20.2019.5.15.0082 da EXE3 - São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 13 PENHORA**, derivada dos autos 0011846-57.2019.5.15.0017 da EXE3 - São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 14 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos 0011457-72.2019.5.15.0017 da EXE3 - São José do Rio Preto/SP.

CONTRIBUINTE nº: 0100634000; Conforme certidão acostada nos autos a fl. 532, **não há débitos fiscais** para abril de 2026. **DEPOSITÁRIO:** Exequente.

Avaliação: R\$ 270.000,00, em setembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 971.745,02, em abril de 2026, 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

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 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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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.



Ribeirão Preto/SP, 24 de abril de 2026.

Dra. Luana Ivette Oddone Chahim Zuliani

Juíza de Direito