

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CARLOS/SP

O **Dr. Milton Coutinho Gordo**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Carlos/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: 0005133-08.2022.8.26.0566 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, CNPJ: 33.337.122/0001-2, na pessoa do seu representante legal;

Executado:

- **MICHELONI & CAMPOS LTDA**, CNPJ: 04.987.625/0001-40, na pessoa do seu representante legal;
- **JOSÉ FERNANDO MICHELONI**, CPF: 032.249.558-05;
- **GISELE CAMPOS MICHELONI**, CPF: 195.107.038-00;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO CARLOS;**
- **CLAUDEMIR CARDOSO DE ALMEIDA**, CPF: 195.100.678-06; (adquirente dos imóveis)
- **SANDRA MARA MILARÉ DE ALMEIDA**, CPF: 281.258.488-27 (cônjuge do adquirente)
- **6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP** – Processo nº 1041208-83.2020.8.26.0506

1º Leilão

Início em 05/11/2024, às 14:30hs, e término em 08/11/2024, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.183.091,80, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 08/11/2024, às 14:31hs, e término em 29/11/2024, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.309.855,08, correspondente a 60% do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 13) DE UM TERRENO E SUAS BENFEITORIAS (AV. 01) ABRIGO PARA AUTOS (ESTACIONAMENTO) com 113,60 m² de área construída, com frente para a Avenida São Carlos, 281, designado como Área A, constituído de parte do LOTE 01, do loteamento “Vila dos Palmares”, possuindo as seguintes metragens: 11,65 metros de frente para a Avenida São Carlos, do lado direito de quem da frente olha para o terreno mede 19,05 metros e confronta com o alinhamento da Travessa sem denominação; do lado esquerdo mede 19,05 metros e confronta com Maria de Fátima de Castro Ferreira e Francisco José de Castro Ferreira (antes Antonio Ferreira); e, nos fundos mede 11,50 metros e confronta com a Área B, encerrando a área de 221,93 m; Imóvel este objeto da matrícula n. 36.577 do CRI local, Cadastrado na PMSC sob n. 02.002.001.002.0; e **DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 10) DE UM TERRENO E SUAS BENFEITORIAS (AV.02) UM BARRACÃO PARA DEPÓSITO DE CEREAIS** com frente para a Rua Humberto de Campos, 66, designado com Área B, constituído de parte do LOTE 01, do loteamento “Vila dos Palmares”, possuindo as seguintes metragens: 15,45 metros de frente para a Rua Humberto de Campos, do lado direito de quem da frente olha para o terreno mede 11,65 metros e confronta com o Lote 34; do lado esquerdo mede 11,65 metros e confronta a Área A; e, nos fundos mede 15,45 metros e confronta com Maria de Fátima de Castro Ferreira e Francisco José de Casto Ferreira (Antes Antonio Ferreira) , encerrando a área de 179,99 m; Imóvel este objeto da matrícula n. 36.578 do CRI local, Cadastrado na PMSC sob n. 02.002.001.001.0.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 304/324): Trata-se de dois galpões padrão médio, (com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a 10 metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou

telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas), que pelo aspecto da vistoria, refletem a realidade física do mesmo e seu estado de conservação, *regular-c* (edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna)

Matrículas: 36.577 e 36.578 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se às fls. 186 dos autos, bem como na **AV. 15** da matrícula 36.577 e **AV. 12** da matrícula 36.578. Consta, no **R. 13 (mat. 36.577), HIPOTECA**, em favor de **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A**, para garantia de crédito concedido à empresa Micheloni & Campos Ltda., no valor de R\$ 480.000,00 (sendo R\$240.000,00 para matrícula 36.577 e R\$ 240.000,00 para imóvel matrícula 36.578), com hipoteca constituída pelo prazo de 10 anos (2011–2021). Consta no **R. 14 (mat. 36.577) VENDA** para Claudemir Cardoso de Almeida e sua esposa Sandra Mara Milaré de Almeida pelo valor de R\$ 75.000,00 na data de 03/04/2019, ainda em período de vigência da hipoteca. Consta, no **AV. 16 (mat. 36.577), PENHORA**, derivada dos autos n. 1041208–83.2020.8.26.0506, da 6ª Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP. Consta, no **R. 10 (mat. 36.578), HIPOTECA**, em favor de **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A**, para garantia de crédito concedido à empresa Micheloni & Campos Ltda., no valor de R\$ 480.000,00 (sendo R\$240.000,00 para matrícula 36.577 e R\$ 240.000,00 para imóvel matrícula 36.578), com hipoteca constituída pelo prazo de 10 anos (2011–2021). Consta em **R. 11 (mat. 36.578) VENDA**, para Claudemir Cardoso de Almeida e sua esposa Sandra Mara Milaré de Almeida pelo valor de R\$ 75.000,00 na data de 03/04/2019, ainda em período de vigência da hipoteca. Consta, no **AV. 13, PENHORA**, derivada dos autos n. 1041208–83.2020.8.26.0506, da 6ª Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, matrícula (36.578).

CONTRIBUINTE: 02.002.001.002: em pesquisa realizada em setembro de 2024, **há débitos fiscais** no valor de R\$ 50.526,90;

DEPOSITÁRIOS: Gisele Campos Micheloni, CPF n. 195.107.038–00 e José Fernando Micheloni, CPF nº 03224955805.

Avaliação: R\$ 2.150.000,00 março de 2024, fls. 323.

Débito da ação: R\$ 438.849,21 em junho de 2024 a ser atualizada até a data da arrematação, fls. 349.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Carlos/SP, 5 de setembro de 2024.

Dr. Milton Coutinho Gordo

Juiz de Direito