

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP

A **Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal**, MM^a. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.hastavip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0010638-83.2003.8.26.0068 - Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTES:

- **ROBERTO GUIMARÃES ALBUQUERQUE CASTRO**, CPF: 046.716.208-55;
- **RICARDO GUIMARÃES ALBUQUERQUE CASTRO**, CPF: 040.767.928-66;

EXECUTADOS:

- **ANTONIO AUGUSTO DE BARBOSA SOUZA MONTEIRO**, CPF: 405.933.987-34;
- **WINSTON MONTEIRO RICETTI FILHO**, CPF: 253.311.978-41;

INTERESSADOS:

- **Ocupante do Imóvel;**
- **Prefeitura de São Carlos/SP;**
- **ANA LUIZA OLIVEIRA RICETTI**, CPF: 053.350.888-69 (**usufrutuária**);
- **WINSTON MONTEIRO RICETTI**, CPF: 026.361.748-34 (**usufrutuário, falecido**);
- **18ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, Processo nº 0126805-19.2005.8.26.0100;**

1º LEILÃO: Início em **20/06/2022**, às **09:00hs**, e término em **20/06/2022**, às **17:00hs**. **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 9.800.581,02; e LOTE 2 - R\$ 967.807,38;** atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **20/06/2022**, às **17:01hs**, e término em **11/07/2022**, às **17:00hs**. **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 4.900.290,51; e LOTE 2 - R\$ 483.903,69;** correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 1 - A NUA-PROPRIEDADE PERTENCENTE AO EXECUTASO SOBRE OS IMÓVEIS DE MATRICULAS 8.614 E 52.820 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CARLOS/SP QUE FORMAM UM SÓ IMÓVEL COM UMA ÁREA DE TERRENO DE 17.56,00M² E UMA ÁREA CONSTRUÍDA DE 5.000,00M², DESCRITOS DA SEGUINTE FORMA: i. UMA ÁREA E TERRAS SITUADA NO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, COM A SUPERFÍCIE DE 11.654,00M. QUADRADOS, mais ou menos, sem benfeitorias, com frente para a avenida J.K., sem número, antiga Estrada Boiadeira, Bairro da Sambra, área essa desmembrada do Sítio Capão das Antas, antigo bairro do Mello, medindo e, sua integridade 80,00 m, de frente, confrontando com a referida via pública, 148,50m. da frente aos fundos de um lado, confrontando com a chácara nº 14; 141,10m da frente aos fundos de outro lado, confrontando com a chácara nº 08; e 80,00m, na largura dos fundos, confrontando com a linha férrea da FEPASA, ou sucessores desses confrontantes, denominada Chácara das Flores. **AV. 08** constam as seguintes construções residência 01 = 301,22m²; residência 02 = 29,76m²; barracão = 201,04m²; construção de alvenaria = 28,19m² e depósito de água = 3,66m², somando uma área construída de 563,97m².

ii. Uma chácara, sob nº 14, no loteamento denominado: "chácara das flores", situada nesta município de São Carlos, SP., com frente para a avenida J.K., S/N, medindo em sua integridade 40,00 metros, de frente para a mencionada via pública; igual metragem na largura dos fundos, confrontando com a FEPASA; 148,50 metros, da frente aos fundos, do lado direito, confrontando com a chácara 12, e, 151,50 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontado com a chácara 16, encerrando uma área total de 6.000,00 metros quadrados. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 872-917):** funciona atualmente uma indústria da área da metalurgia, que confecciona tubos de ferro fundido e/ou similar, sobre o terreno há um galpão principal com área construída da ordem de 3.600,00m², onde é feita a atividade

industrial. Junto a este funciona o escritório, e demais instalações necessárias ao funcionamento da mesma ao entorno, temos uma guarita, e mais duas casas, que servem de instalações auxiliares ao funcionamento da indústria. **Matrícula: 8.614 e 52.820 ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP. ÔNUS: i. matrícula 8.614 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP A PENHORA** do bem encontra-se às fls. 792-793 dos autos, bem como na **AV. 15** da matrícula. Consta, na **AV. 11, USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de ANA LUIZA OLIVEIRA RICETTI, CPF: 053.350.888-69 e WINSTON MONTEIRO RICETTI, CPF: 026.361.748-34. Consta, na **AV. 13, PENHORA** derivada dos autos nº 0126805-19.2005.8.26.0100, da 18ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP. **Considerando que o laudo de avaliação de (fls. 872-917)** noticia a edificação de um prédio sobre o terreno, compete ao arrematante a regularização da situação junto aos órgãos competentes em sendo o caso. **Conforme informação apresentada no laudo de avaliação, tendo em vista que a edificação abarcou os imóveis e não admite cômoda divisão, compete ao arrematante a regularização da situação junto aos órgãos competentes, em sendo o caso.** **CONTRIBUINTE¹ nº: 05.107.008.002-7;** em pesquisa realizada em 27 de abril de 2022, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.307,97 referentes ao exercício de 2022. **ii. Matrícula 52.820 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP. A PENHORA** do bem encontra-se às fls. 792-793 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta, na **AV. 03, USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de ANA LUIZA OLIVEIRA RICETTI, CPF: 053.350.888-69 e WINSTON MONTEIRO RICETTI, CPF: 026.361.748-34. Consta, na **AV. 05, PENHORA** derivada dos autos nº 0126805-19.2005.8.26.0100, da 18ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP. **Considerando que o laudo de avaliação de (fls. 872-917)** noticia a edificação de um prédio sobre o terreno, compete ao arrematante a regularização da situação junto aos órgãos competentes em sendo o caso. **Conforme informação apresentada no laudo de avaliação, tendo em vista que a edificação abarcou os imóveis e não admite cômoda divisão, compete ao arrematante a regularização da situação junto aos órgãos competentes, em sendo o caso.** **CONTRIBUINTE² nº:**

¹ <https://cidaoscarlos.giap.com.br/apex/scarlos/f?p=231:12:1945581752631::NO::>

² <https://cidaoscarlos.giap.com.br/apex/scarlos/f?p=231:12:4543735992647::>

05.107.032.001-4; em pesquisa realizada em 27 de abril de 2022, não constam débitos fiscais. **DEPÓSITÁRIO:** Winston Monteiro Ricetti Filho. **Avaliação:** R\$ 8.000.000,00, em julho de 2019.

LOTE 2 - A NUA-PROPRIEDADE PERTENCENTE AO EXECUTADO SOBRE O IMÓVEL UMA CHÁCARA N°49, SITUADO NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO CARLOS, EST. DE SP, SEM BENFEITORIAS,

no loteamento denominado "Chacara das Flores", no Bairro do Hipodromo, que mede 40,00 metros de frente pela Avenida J.K, 128,00 metros pelo lado direito confrontando com a chácara n° 51, 121,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com a chácara 47, 44,00 metros pelos fundos, confrontando com a antiga Estrada Boiadeira, com uma área de 4.940,00 metros quadrados. **Matrícula: 40.059 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 792-793 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta, na **R. 02, USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de ANA LUIZA OLIVEIRA RICETTI, CPF: 053.350.888-69 e WINSTON MONTEIRO RICETTI, CPF: 026.361.748-34. Consta, na **AV. 04, PENHORA** derivada dos autos n° 0126805-19.2005.8.26.0100, da 18ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP. **CONTRIBUINTE³ n°:** 05.107.058.001-1; em pesquisa realizada em 27 de abril de 2022, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.635,22, referentes ao exercício de 2022. **DEPÓSITÁRIO:** Winston Monteiro Ricetti Filho. **Avaliação:** R\$ 790.000,00, em julho de 2019.

Débito da ação: R\$ 3.505.671,78, em janeiro de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. O arrematante

³ <file:///C:/Users/HV-014/Downloads/rf0022103.pdf>

arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais, tributários e condominiais existentes **até a data da imissão**, os quais serão sub-rogados no preço da arrematação. Eventuais débitos tributários, fiscais e condominiais que não sejam sub-rogados no preço da arrematação ficarão a cargo do arrematante, que deverá tomar as cautelas que entender convenientes.

II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.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.

III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: a) À VISTA: Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que 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 devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro 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**. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V - FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VI - CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Barueri, 10 de maio de 2022.

Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal

Juíza de Direito