

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, ., Vila Porto - CEP 06414-140, Fone: 4635-5233, Barueri-SP - E-mail: barueri2cv@tj.sp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0010638-83.2003.8.26.0068**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Roberto Guimaraes Albuquerque Castro e outro**  
 Requerido: **Antonio Augusto de Barbosa Souza Monteiro e outro**

Justiça Gratuita

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU ANTONIO AUGUSTO DE BARBOSA SOUZA MONTEIRO E OUTRO, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos movida por ROBERTO GUIMARAES ALBUQUERQUE CASTRO E OUTRO em face de ANTONIO AUGUSTO DE BARBOSA SOUZA MONTEIRO E OUTRO, PROCESSO Nº 0010638-83.2003.8.26.0068**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro de Barueri, Estado de São Paulo, Dr(a). DANIELA NUDELIMAN GUIGUET LEAL, na forma da Lei, etc.

**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](http://www.hastavip.com.br), nos termos deste EDITAL DE LEILÃO, abaixo estabelecidos:

**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:**

- OCUPANTES DOS IMÓVEIS;
- 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 DO FORO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, autos nº 0126805-9.2005.8.26.0100;
- SOCIEDADE INTERCONTINENTAL DE COMPRESSORES HERMÉTICOS SICOM S/A., CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- 2ª VARA DO FORO DA COMARCA DE SÃO CARLOS/SP, autos n. 698/78;
- 1ª VARA DO FORO DA COMARCA DE SÃO CARLOS/SP, autos n. 1572/78; autos n. 935/78; e, autos n. 1495/79.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, ., Vila Porto - CEP 06414-140, Fone: 4635-5233, Barueri-SP - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DO LEILÃO:**

**1º LEILÃO: Início em 27/05/2024, às 09:00hs, e término 27/05/2024 às 17:00hs.** LANCES MÍNIMOS: **LOTE 1 - R\$ 7.037.648,00; e, LOTE 2 – R\$ 694.967,75**, correspondente a 2/3 da avaliação, conforme decisão de fls. 1468/1469, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2024. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO: Início em 27/05/2024, às 17:01hs, e término em 17/06/2024, às 17:00hs.** LANCES MÍNIMOS: **LOTE 1 - R\$ 3.518.824,00; e, LOTE 2 – R\$ 347.483,86**, correspondente a 50% do valor da avaliação atualizado.

**DESCRIÇÃO DO BENS:**

**LOTE 1 - A NUA-PROPRIEDADE PERTENCENTE AO EXECUTADO SOBRE OS IMÓVEIS DE MATRICULAS 8.614 e 52.820 AMBOS DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CARLOS/SP, QUE FORMAM UM SÓ IMÓVEL COM UMA ÁREA DE TERRENO DE 17.56,00M<sup>2</sup> E UMA ÁREA CONSTRUÍDA DE 5.000,00M<sup>2</sup>, DESCRITOS DA SEGUINTE FORMA:** i. UMA ÁREA DE 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 Samba, 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. Consta, na AV. 08, as seguintes construções, com frente para a Avenida JK, sem n.: residência 01 = 301,22m<sup>2</sup>; residência 02 = 29,76m<sup>2</sup>; barracão = 201,04m<sup>2</sup>; construção de alvenaria = 28,19m<sup>2</sup> e depósito de água = 3,66m<sup>2</sup>, somando uma área construída de 563,97m<sup>2</sup>. ii. UMA CHÁCARA, SOB Nº 14, NO LOTEAMENTO DENOMINADO: “CHÁCARA DAS FLORES”, situada neste 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 3.600,00m<sup>2</sup>, 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 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, no R.1, HIPOTECA em favor de Sociedade Intercontinental de Compressores Herméticos Sicom S/A. Consta, no R.2, PENHORA derivada dos autos n. 698/78, da 2ª Vara do Foro da Comarca de São Carlos/SP. Consta, no R.3, PENHORA derivada dos autos n. 1572/78, da 1ª Vara do Foro da Comarca de São Carlos/SP. Consta, no R.4, PENHORA derivada dos autos n. 935/78, da 1ª Vara do Foro da Comarca de São Carlos/SP. Consta, na R.06, PENHORA derivada dos autos n. 1495/79, da 1ª Vara do Foro da Comarca de São Carlos/SP. Consta, na AV. 11, USUFRUTO



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, ., Vila Porto - CEP 06414-140, Fone: 4635-5233, Barueri-SP - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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. CONTRIBUINTE<sup>1</sup> nº: 05.107.008.002 (AV.07); Em pesquisa realizada em 19 de março de 2024, não há débitos fiscais até a data pesquisada. 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, no R. 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. CONTRIBUINTE<sup>2</sup>: 05.107.032.001 (fl. 1141); Em pesquisa realizada em 19 de março de 2024, não há débitos fiscais até a data pesquisada. DEPÓSITÁRIO: Winston Monteiro Ricetti Filho. LAUDO DE AVALIAÇÃO: R\$ 8.000.000,00, em julho de 2019.

**LOTE 2 – A NUA-PROPRIEDADE PERTENCENTE AO EXECUTADO SOBRE O IMÓVEL UMA CHÁCARA Nº49, 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 nº 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 1º 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 nº 0126805-19.2005.8.26.0100, da 18ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP. CONTRIBUINTE nº: 05.107.058.001 (fl. 1141); Consta dos autos, fls. 1141/1144, a existência de débitos fiscais no valor total de R\$18.780,50, para julho de 2022. DEPÓSITÁRIO: Winston Monteiro Ricetti Filho. LAUDO DE AVALIAÇÃO: R\$ 790.000,00, em julho de 2019. DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 4.298.860,64, em janeiro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.**

**I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS:** 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. 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 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 excederem ao



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, ., Vila Porto - CEP 06414-140, Fone: 4635-5233, Barueri-SP - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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](http://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, bem como, em jornal de ampla circulação local.

**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](mailto:contato@hastavip.com.br), a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo<sup>3</sup>; 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.

<sup>3</sup> Conforme r. decisão de fls. 11182/1184 dos autos: “interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.”

**IV – 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).

**V – 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 (depósito judicial).

**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](http://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 comunicados nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

**Dúvidas e esclarecimentos:** Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Barueri, aos 03 de abril de 2024.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE BARUERI**

**FORO DE BARUERI**

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, ., Vila Porto - CEP 06414-140, Fone:

4635-5233, Barueri-SP - E-mail: [barueri2cv@tjsp.jus.br](mailto:barueri2cv@tjsp.jus.br)

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**