



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

Rua Alice Além Saadi, n.º 1010, R. 6020, 6021, Nova Ribeirânia, Ribeirão Preto/SP - CEP: 14096-570

Fone: (16) 3629-0004- E-mail: [ribpreto9cv@tjsp.jus.br](mailto:ribpreto9cv@tjsp.jus.br)

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **ALEX RICARDO DOS SANTOS TAVARES**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de RIBEIRÃO PRETO do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo *website*: [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), para venda *dos bens abaixo descritos*. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

**Processo n.º:** [0028207-19.2018.8.26.0506](#) – N.º de Ordem: 2011/003206 - Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais - **Processo principal n.º 0068770-02.2011.8.26.0506**

**Exequente:** **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JORGE**, CNPJ n.º 57.723.652/0001-71, representando pelo seu síndico **LEONARDO BARCELOS DE PAULA**, CPF n.º 005.503.411-02;

**Executado:** **AASINSAUDE – ASSOCIAÇÃO BENEFICIENTE DOS ASSOCIADOS DO SINSAUDE**, CNPJ n.º 07.522.383/0001-07 na pessoa de seu representante legal sócio Administrador Nilselene Martins da Silva;

**Interessados:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**, CNPJ n.º 56.024.581/0001-56 na pessoa de seu Procuradores; **FÁBRICA DA MATRIZ DO PATRIMÔNIO DE SÃO SEBASTIÃO DO RIBEIRÃO PRETO da ARQUIDIOCESE DE RIBEIRÃO PRETO**, CNPJ n.º 45.231.560/0001-95, entidade eclesiástica com personalidade jurídica representada neste ato pelo Arcebispo Dom Moacir Silva, CPF n.º 740.380.608-53; **Processo Interessado: 0068772-69.2011.8.26.0506**, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

**DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:**

**1º Leilão: Início no dia 1 de agosto 2024 às 09:00h com encerramento no dia 6 de agosto de 2024 às 09:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 195.249,07 (cento e noventa e cinco mil, duzentos e quarenta e nove reais e sete centavos).**

**2º Leilão: Início no dia 6 de agosto de 2024 às 09:01h com encerramento no dia 27 de agosto de 2024 às 09:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 97.624,54 (noventa e sete mil, seiscentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro centavos).**

**Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):**

**LOTE 1: UM IMÓVEL COMERCIAL N.º 117, COM 45 M² DE ÁREA ÚTIL, SITUADO NO 11º ANDAR DO EDIFÍCIO SÃO JORGE NA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO/SP.** Caracterizado como: **DOMÍNIO ÚTIL de uma sala comercial n.º 117, situado nesta cidade, n.º 11º andar ou 12º pavimento superior, subordinada ao n.º 284 da rua Américo Brasilienses, no Edifício São Jorge, com a área de 55,845 metros quadrados, sendo 45.820 metros quadrados de área útil e 10,025 metros quadrados de área comum, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal de 0,712044% no terreno confrontando pela frente com a rua Américo Brasiliense, nos fundos com a área de circulação, pelo lado direito com a sala n.º 115, e pelo lado esquerdo com Oscar Zoega; estando o edifício São Jorge, edificado em terreno que mede 18,00 metros de frente, igual medida nos**

fundos, confrontando com Fuad Cossac, por 44,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com Milton Elmor, Fuad Cossac, e de outro lado com Oscar Zoega, com a área total de 792,00 metros quadrados; a **Av. 03**, fica constando que, quando da abertura da matrícula, por lapso, deixou de constar que o imóvel objeto da mesma é composto da **sala comercial n° 117**, conforme descrito na **Matrícula n.º 8.055 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cidade Ribeirão Preto – SP. Cadastro Municipal sob n.º 110.580 - Inscrição Cadastral n.º 441-13-21-3.**

**DO FIEL DEPOSITÁRIO: AASINSAUDE – ASSOCIAÇÃO BENEFICIENTE DOS ASSOCIADOS DO SINSAUDE**, CNPJ/MF n.º 07.522.383/0001-07 (fls. 138/140).

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Sala comercial avaliada, possui área útil 45,82m<sup>2</sup> e área comum 10,025m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 55,845 m<sup>2</sup>.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Américo Brasiliense, n.º 284, sala n.º117, Centro, Ribeirão Preto/SP – CEP 14010-090.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 94.500,00 (noventa e quatro mil e quinhentos reais) em agosto de 2022. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 100.825,34 (cem mil, oitocentos e vinte e cinco reais e trinta e quatro centavos)** em maio de 2024.

**ÔNUS:** Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fls. 138/140 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a Av. Constatamos que o imóvel objeto da presente expropriação é **foreiro e recolhe laudêmio** à FÁBRICA DA MATRIZ DO PATRIMÔNIO DE SÃO SEBASTIÃO DE RIBEIRÃO PRETO, conforme averbação na matrícula a **Av. 02**. Não consta dívida de IPTU conforme certidão negativa expedida em 24 de maio de 2024.

**LOTE 2: UM IMÓVEL COMERCIAL N.º 115, COM 42 M² DE ÁREA ÚTIL, SITUADO NO 11º ANDAR DO EDIFÍCIO SÃO JORGE NA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO/SP.** Caracterizado como: **DOMÍNIO ÚTIL** de uma sala subordinada ao n.º 115, no 11º andar, ou 12º pavimento superior, no Edifício São Jorge, nesta cidade, à rua Américo Brasiliense, n.ºs 284 e 296, com área total de 51.836 metros quadrados, sendo 42.530 metros quadrados de área útil, 9,306 metros quadrados de área comum, correspondendo-lhe ainda a fração ideal de 0,704033%, no terreno e nas coisas comuns do condomínio, confrontando pela frente com a rua Américo Brasiliense, no fundo com a área de circulação, pelo lado direito com a sala n.º 113, e pelo lado esquerdo com a sala n.º 117, conforme descrito na **Matrícula n.º 79.870 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP. Cadastro Municipal sob n.º 1.581 - Inscrição Cadastral: 441-13-21-3.**

**DO FIEL DEPOSITÁRIO: AASINSAUDE – ASSOCIAÇÃO BENEFICIENTE DOS ASSOCIADOS DO SINSAUDE**, CNPJ/MF n.º 07.522.383/0001-07 (fls. 138/140)

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Sala comercial avaliada, possui área útil 42,53m<sup>2</sup> e área comum 9,306m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 51,836m<sup>2</sup>.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Américo Brasiliense, n.º 284, sala n.º115, Centro, Ribeirão Preto/SP – CEP: 14010-090.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 88.500,00 (oitenta e oito mil e quinhentos reais) em agosto de 2022. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 94.423,74 (noventa e quatro mil, quatrocentos e vinte e três reais e setenta e quatro centavos)** em maio de 2024.

**ÔNUS:** Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fls. 138/140 que não se encontra averbada na matrícula do imóvel. Constatamos que o imóvel objeto da presente expropriação é **foreiro e recolhe laudêmio** à FÁBRICA DA MATRIZ DO PATRIMÔNIO DE SÃO SEBASTIÃO DE RIBEIRÃO PRETO, conforme averbação na matrícula a **Av. 03**. Não consta dívida de IPTU conforme certidão negativa expedida em 24 de maio de 2024.

**DA VENDA:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

**DOS DÉBITOS:** Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores

à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

**DA VISITAÇÃO:** Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

**DO DÉBITO PROCESSUAL:** R\$ 137.079,41 (cento e trinta e sete mil, setenta e nove reais e quarenta e um centavos) em agosto de 2020 as fls. 69/70.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

**DA PROPOSTA:** O interessado em formalizar proposta para se proteger quanto as suas expectativas legais, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia, proposta escrita À VISTA pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta A PRAZO: **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**, o pagamento das parcelas serão realizados em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: [proposta@leje.com.br](mailto:proposta@leje.com.br). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

**DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO:** Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

**DO USO DA PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

**DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:** Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, será considerada irretratável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçado(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), no próprio site do tribunal ou através do e-mail: [contato@leje.com.br](mailto:contato@leje.com.br).

Ribeirão Preto/SP, 6 de junho de 2024.

**DR. ALEX RICARDO DOS SANTOS TAVARES**

Juiz de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP