

8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Ao Exmo. Sr. Dr. **Mario Leonardo de Almeida Chaves Marsiglia**, Juiz de Direito da **8ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo nº 0000361-56.2020.8.26.0506

Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: ADILSON FONZAR CPF/MF sob o nº 087.260.368-78, NEUZA APARECIDAQUAQUIO FONZAR CPF nº 054.103.548-77, SONIA E RAMALHO IMOVEIS LTDA CNPJ nº 11.815.332/0001-40 através de sua seu sócio administrador EDUARDO FARIA RAMALHO CPF sob nº 074.226.478-50.

EXECUTADAS: DAIANE BORGES TSUGAWA, CPF/MF sob o nº 401.793.488-92, RITA DE CASSIA DE SOUZA SILVA, CPF/MF sob o nº 141.142.278-30, por seus representantes legais e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, por seu procurador;
- ✓ Processo nº 0034770-92.2019.8.26.0506, em trâmite perante o juízo de direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto.
- ✓ Valdirene Correia Bonfim
- ✓ Espólio de João Cesar Silverio, CPF/MF: 020.149.618-67 (coproprietário falecido)

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **26/05/2026 às 15:00 horas** e encerrará no dia **30/05/2026 às 15:00 horas** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 306.074,58 (trezentos e seis mil e setenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos) para fevereiro de 2026, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **30/05/2026 às 15:00 horas** e se encerrará no dia **25/06/2026 às 15:00 horas** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 229.555,94 (duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e noventa e quatro centavos), que corresponde **50% do valor da**

avaliação. Obedecendo às regras do **artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, será resguardada a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução (50%), sendo aplicado o deságio somente na quota parte executada, valor estes que serão atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

DA DESCRIÇÃO DO BEM: “Lote de terreno número 15 (quinze) da quadra 21(vinte um) do loteamento denominado Parque dos Servidores, nesta cidade, situado no lado ímpar da Rua Ida Maria Laggo Tunis, a 104,32 metros do início da curva de concordância com a Rua Alfredo Poggi, medindo 8,00 metros de frente e aos fundos, por 20,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 160,00 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Rua Ida Maria Laggo Tunis; fundos com o lote 47; lado direito com o lote 16 e lado esquerdo com o lote 14, **matriculado no 2º CRI de Ribeirão Preto sob o nº 110.427** e cadastrado na municipalidade local sob número **202.741**”

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 237/277: O imóvel objeto da presente avaliação se constitui em **um prédio de uso misto, residencial e comercial** - Corpo Principal: Área construída: 84,00 m² Divisão Interna Mercearia: salão, wc e garagem - Padrão Construtivo: Comercial Escritório Econômico - Edícula: Área construída: 60,00 m² Divisão Interna Edícula: dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço - Padrão Construtivo: Residencial Simples

Localização: Rua Ida Maria Lago Túnis, nº 499, e seu respectivo terreno formado pelo lote 15 da quadra 21 do loteamento Parque dos Servidores, Ribeirão Preto, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 202. 741.

AVALIADO: R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais) em 20 de outubro de 2022. – fls. 237/277.

DEPOSITÁRIA FIEL: Rita de Cassia de Souza Silva, CPF nº 141.142.278-30, RG nº 19.972.798 – Fls. 193.

DO ÔNUS: CONSTA PENHORA do processo em epígrafe, fls. 193, devidamente averbada na Av.2 /110.427. Consta, na Av.3/110.427 **PENHORA**, decorrente do processo nº 0034770-92.2019.8.26.0506, em trâmite perante o juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto. Em pesquisa realizada no *website* da prefeitura de Ribeirão Preto em 21 de janeiro de 2026, não foi possível obter certidão de débitos relativos ao imóvel. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante, bem como, a regularização da edificação, se o caso. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, **EXCETO os decorrentes de DÉBITOS FISCAIS E TRIBUTÁRIOS conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.** Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face as executadas.

O bem constrito refere-se a cota parte da executada, ou seja, 50% (cinquenta inteiros por cento) deste modo, por trata-se de bem indivisível a alienação será na integralidade, respeitando a cota parte do coproprietário alheio a execução, conforme artigo 843 do CPC. *EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA. IMÓVEL. INTIMAÇÃO DOS DEMAIS COPROPRIETÁRIOS. DESNECESSIDADE. 1. A lei processual exige que tão somente o cônjuge do executado seja intimado no momento da constrição do bem imóvel pertencente ao casal. E desde que não sejam casados sob o regime de separação de bens, como ressalva o art. 842, do CPC. 2. Aos demais proprietários, cabe a intimação apenas no momento em que o bem estiver sendo levado a praça (art. 889, II) . 3. Isso porque a lei lhes assegura o equivalente à sua quota-parte sobre o produto da alienação (art. 843), bem como o direito de preferência na arrematação (§ 1º). 4. Nessa esteira, não se pode compelir o credor à prática de atos desnecessários e que deporão contra a rápida satisfação de seu direito. Recurso provido. *

(TJ-SP - AI: 21440814720198260000 SP 2144081-47.2019 .8.26.0000, Relator.: Melo Colombi, Data de Julgamento: 12/08/2019, 14ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/08/2019)

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL ATUALIZADO: R\$ 71.910,57 (setenta e um mil novecentos e dez reais e cinquenta e sete centavos) – Atualizado em 28 de outubro de 2025. – Fls. 378/379.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com

transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, **inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados** nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal [http://www.picellileiloes.com.br/](http://www.picellileiloes.com.br).

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o**

arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. **Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão:** “Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. **Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895.** Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.” (Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão do dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

Conforme decisão de folhas 380/381: Caso haja desistência da realização dos leilões, após regular publicação dos editais, deve a parte credora arcar com as despesas da empresa, que fica fixada em 2% sobre o valor da avaliação

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução N° 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 19 de fevereiro de 2026.

Dr. Fabio Francisco Taborda
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754