



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CIÊNCIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES E INTERESSADOS

7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP

Edital de 1º e 2º LEILÃO de bem imóvel e de intimação de: CONSTRUTORA LR LTDA (CNPJ 044.459.980/0001-60), JOSÉ REGINO JUNIOR (CPF 708.636.878-49), NEWTON RIBEIRO FILHO (CPF 603.843.018-00), ESPÓLIO de EVALDO RINO RIBEIRO (CPF 538.966.618-68), na pessoa de SARITA NASRALLA RIBEIRO (CPF 204.174.288-71), ANA CAROLINA NASRALLA RIBEIRO PRADO (CPF 213.474.728-51), RAPHAEL NASRALLA RIBEIRO e ESPÓLIO de DANIELLA NASRALLA RIBEIRO, RAQUEL NASRALLA REGINO (CPF 708.636.878-49), SARITA NASRALLA RIBEIRO (CPF 204.174.288-71), bem como de seus cônjuges, se casados forem, MUNICÍPIO DE BAURU (CNPJ 46.137.410/0001-80), e demais interessados, nos autos do Cumprimento de Sentença nº 1004442-57.1998.8.26.0100, promovido por EDALBRÁS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ 61.378.311/0001-83) e BUENINVEST REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS S/A (CNPJ 62.370.028/0001-78), e anteriormente por KIRTON BANK S/A - BANCO MÚLTIPLO (CNPJ 01.701.201/0001-89) e BANCO CIDADE S/A (CNPJ 61.377.677/0001-38).

O Dr. **Sang Duk Kim**, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital-SP, na forma da lei, etc., FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão, virem ou deste conhecimento tiverem e/ou interessar possa, que, com fulcro nos artigos 879, e seguintes, do Código de Processo Civil (CPC), 246 e seguintes, das Normas de Serviço da CGJ (NSCGJ), Provimentos CSM nºs 1625/2009, 2306/2015 e 2614/2021, do E. TJSP, e Resolução nº 236, do CNJ, o(s) **Leiloeiro(s) Público(s) Oficial(is)** Srs. **Giovanna Tavares Martins Kerry**, inscrita na **JUCESP** sob nº **1324**, e Roberto Mauro, JUCESP nº 456, através da gestora de leilões **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, levará(ão) a público Leilão Judicial Eletrônico, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem imóvel a seguir descrito:

Lote Único. Um lote de terreno, sob a letra C, da quadra nº 58, do Jardim Solange, situado na Rua Alaska, quarteirão 18, lado ímpar, com 12,10m de frente, igual metragem de fundos e 48,00 metros de cada lado, perfazendo uma área de 580,80m². Objeto e descrito na matrícula nº **7.717**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru-SP e avaliado às fls. 865/867 do laudo de avaliação de fls. 828/946. **Inscrito na Prefeitura Municipal** local sob contribuinte nº 050730003 (05/0730/003). **Localização:** Rua Alaska, L C, Q 58, Jardim Solange, Bauru-SP, Cep 17054-040. **Ônus e observações:** Av.2, em 17/06/1980, consta informação que o imóvel está localizado à 30,00m da esquina da Rua II e que a Rua XIII passou a denominar-se Rua Alaska; R.5, em 29/07/1998, consta penhora determinada nos autos da Carta Precatória nº 1716/98, oriunda da execução nº 1126/98, da 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, movida por Banco Cidade S/A; Av.6, em 26/04/2001, arrolamento assinado pelo Delegado da Receita Federal em Bauru; Av.7, em 28/07/2022, indisponibilidade oriunda dos autos nº 0011890-73.2020.8.26.0053; Av.8, em 01/09/2022, indisponibilidade oriunda dos autos nº 0007699-44.2022.8.26.0001; Av.9, em



23/11/2022, indisponibilidade oriunda dos autos nº 0011890-73.2020.8.26.0053; Av.10, em 03/05/2023, indisponibilidade oriunda dos autos nº 5000850-84.2022.4.03.6108; e Av.11, em 30/04/2024, indisponibilidade oriunda do processo nº 0011496-79.2018.5.15.0122. **Débitos de IPTU:** segundo consulta junto à Prefeitura local, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 16.185,11, referente ao período de 2012 a 2026. **Avaliação:** R\$ 269.000,00, em setembro de 2020, segundo o laudo de avaliação de fls. 828/946, que atualizado pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP perfaz R\$ 397.622,76 e será atualizado à data do leilão.

Da situação de ocupação do imóvel objeto do leilão: nos termos da r. decisão de fls. 4042/4045, não consta dos autos menção oficial quanto a situação possessória atual do imóvel objeto do Leilão.

Incidentes, recursos e observações: consta dos autos: às fls. 2258/2330, informação do Município de Bauru quanto a débitos de IPTU até maio de 2023; à fl. 2331, decisão de deferimento de penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 0002877-84.2016.8.26.0281; às fls. 2603/2614, pedido da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional protestando por preferência de crédito, em tese advindo dos autos nº 0056587-76.2015.4.03.6182; e à fl. 2938, decisão de deferimento de penhora no rosto dos autos, proferida no processo nº 0002877-84.2016.8.26.0281. Outrossim, há em curso embargos de terceiro nº 1081118-69.2023.8.26.0100, opostos por Sarita Nasralla Ribeiro e Raquel Nasralla Regino.

Das datas do(s) leilão(ões) judicial(is) e do valor de venda: O leilão será realizado por meio eletrônico, através da gestora **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, o **1º LEILÃO** terá início no dia **29 de Julho de 2026, às 14h00**, e término em **06 de Agosto de 2026, às 14h00**, oportunidade em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao da avaliação; não havendo licitantes na primeira apregoação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º LEILÃO**, que se iniciará no dia **06 de Agosto de 2026, às 14h01**, e se encerrará em **10 de Setembro de 2026, às 14h00**, ocasião em que não serão aceitos lances inferiores a **50%** (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação.

Cadastro: O interessado deverá se cadastrar e apresentar as informações e documentação exigidas na plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - e requerer, se o caso, a habilitação específica para este leilão. Caso o interessado figure como parte em algum processo judicial, especialmente no polo passivo, deverá apresentar certidão de objeto e pé, e, após consultas e análise, seu cadastro poderá ser recusado. O prazo para análise e conferência da documentação e eventual liberação do cadastro é de até 72 (setenta e duas) horas, e é contado a partir da recepção de todas as informações e documentos exigidos.

Da oferta de lance(s): Durante o leilão judicial eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente através do sistema gestor **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real da(s) oferta(s). Fica vedado o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890, do CPC.



Pagamento e recibo de arrematação: O(s) arrematante(s) deverá(ão) efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pela Leiloeira. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (artigo 876, CPC), participará do leilão judicial na forma da Lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço se for o único credor, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação (artigo 892, § 1º, CPC).

Da comissão: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação a título de comissão de Leiloeiro, que não está incluso no lance, mediante depósito bancário (artigo 884, § único, CPC). A comissão de Leiloeiro não será devolvida ao arrematante em hipótese nenhuma, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante, devidamente deduzidas as despesas incorridas.

Pagamento à vista: O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC).

Pagamento parcelado: O interessado em adquirir o(s) bem(ns) penhorado(s) em prestações deverá apresentar a Leiloeira, por escrito, e igualmente perante a plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - proposta de parcelamento do valor da arrematação, que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, I e II, do CPC, mediante e a partir de 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o restante em até 30 (trinta) meses. Contudo, na hipótese exclusiva (e somente neste caso) de não haver proposta de parcelamento até o início do 2º Leilão, a possibilidade de pagamento parcelado se estenderá até o encerramento do 2º Leilão, através da apresentação de lance parcelado junto à plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, respeitada a prevalência do lance à vista (artigo 895, § 7º, CPC). O interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC), as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC), consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC), e, para eventual hipótese de inadimplemento, declarar sua ciência sobre a possibilidade da parte credora pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, do CPC). A comissão de 5% (cinco por cento) de Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista.

Da remição ou acordo: Se a parte devedora ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data do leilão, ou em seu curso, serão devidas as despesas incorridas, fixadas neste caso em 2% (dois por cento) do valor mínimo do 2º leilão ou do leilão único. Se a remissão ocorrer após a realização do leilão positivo, será devida a comissão integral fixada pelo MM. Juízo, conforme o disposto no



artigo 7º § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

Auto de Arrematação: O auto de arrematação somente será assinado pelo MM. Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270, das NSCGJ do E. TJSP. Após assinado pelo MM. Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º, do artigo 903, do CPC.

Carta de Arrematação: Decorrido o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do artigo 903, do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo dispositivo, será expedida a carta de arrematação.

Débitos tributários: Débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional (CTN).

Outros débitos e obrigações: Aplicar-se-á o artigo 908, do CPC, que dispõe: “Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora”, inclusive e não somente os débitos condominiais/associativos, de modo que o adquirente receberá os bens livres de quaisquer ônus. Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, na forma do artigo 1499, VI, do Código Civil (CC), operando-se a sub-rogação do direito real no preço e transferência do bem ao adquirente livre e desembaraçado de tal ônus por força do efeito purgativo do gravame.

Publicação do edital: O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, e será acompanhado de descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada do(s) bem(ns), em conformidade com o § 2º, do artigo 887, do CPC.

Intimação do(s) executado(s), corresponsável(is) e interessado(s): Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital, nos termos do artigo 889, I e § único, do CPC, que dispõe que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”. Eventuais credores preferenciais do(s) executado(s) ficam, desde já, intimados da data e horário do(s) leilão(ões) e do prazo de se habilitarem em seus respectivos créditos (art. 804, CPC). Os participantes do leilão não poderão alegar desconhecimento das cláusulas deste edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358, do Código Penal.



Informações: Poderão ser obtidas pessoalmente no Ofício em que tramita a ação ou através do e-mail contato@tenleilao.com.br ou telefone 11-4195-8444.

Disposição Final: O(s) bem(ns) e suas benfeitorias será(ão) vendido(s) em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. Correrão por conta do(s) arrematante(s) as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros provenientes da aquisição, tais como expedição e registro de Carta de Arrematação, custas, taxas e emolumentos, averbações, Imposto de Transmissão - ITBI, etc. Dado e passado nesta cidade.

São Paulo, 09 de junho de 2026

Giovanna Tavares Martins Kerry - Leiloeira Oficial - JUCESP 1324 - www.tenleilao.com.br

Dr. Sang Duk Kim, MM. Juiz de Direito