

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **CASTRO & ABREU RESTAURANTE LTDA - ME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.068.515/0001-02; **RIOLANDO DE CASTRO NUNES NETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 280.441.438-82; e do interessado **CONDOMÍNIO ILHAS DO SUL**; e da usufrutuária **IVIENE LEITE DE ABREU**, inscrita no CPF/MF sob o nº 063.123.478-00.

A Dra. **Marina de Almeida Gama Matioli**, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **MARIA REGINA NUNES TELLES BAETA ZEBRAL** em face de **CASTRO & ABREU RESTAURANTE LTDA - ME e outro - Processo nº 0005942-70.2019.8.26.0576 (Principal - 1050123-47.2016.8.26.0576) – Controle nº 2685/2016**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 16/12/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 19/12/2024 às 14:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 19/12/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 12/02/2025 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 53.427 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP - IMÓVEL: O apartamento sob n 31, localizado no 32 andar do BLOCO B, do CONDOMINIO ILHAS DO SUL, com entrada principal pela rua Cel. Spinola de Castro, n. 4365, situado na VILA IMPERIAL, bairro desta cidade, distrito, município e comarca- de São José do Rio Preto, possuindo uma área útil de 120,90 ms2, área comum de 20,19 ms2, e área total de 141,09 ms2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 19,517819 ms2, ou 0,54310% e uma vaga simples de garagem para manobra e guarda de um veículo, sob n 53, localizada no subsolo I, tendo uma área útil de 10,00 ms2, área comum de 18,27 ms2 e área total de 28,27 ms2, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 2,105955 ms2 ou 0,05860%. **Consta na Av.10 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi reservado em usufruto vitalício em favor de IVIENE LEITE DE ABREU. **Consta na Av.14 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00015385320125150066, foi determinada a indisponibilidade dos bens de RIOLANDO DE CASTRO NUNES NETO. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0005941-85.2019.8.26.0576, em trâmite na 4ª Vara

Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, requerida por VALTER FERNANDES DE MELLO contra RIOLANDO DE CASTRO NUNES NETO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0035166-4020178260506, em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, requerida por CLELIA MARIA AMENDOLA ALVES contra RIOLANDO DE CASTRO NUNES NETO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00101363520185150082, foi determinada a indisponibilidade dos bens de RIOLANDO DE CASTRO NUNES NETO.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 293.333,33 (Duzentos e noventa e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para junho de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0035166-40.2017.8.26.0506, em trâmite na 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0001538-53.2012.5.15.0066, em trâmite na 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0005941-85.2019.8.26.0576, em trâmite na 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 1.035.209,98 (novembro/2024).

São José do Rio Preto, 19 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Marina de Almeida Gama Matioli
Juíza de Direito