

22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Julio Eduardo Ricciardi** (CPF 007.228.398-04), do coproprietário **espólio de Alfredo Claro Ricciardi** (CPF 002.978.368-20) bem como de seus herdeiros, nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Condomínio Garagem Automática Aurora**. Processo nº **0046200-32.2018.8.26.0100**.

O Dr. **Mario Chiuveite Júnior**, Juiz de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **10/06/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **13/06/24** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **13/06/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **03/07/24**, às **15h00**.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da

leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens –

I) O imóvel rural denominado “Sítio Campanha das Areias”, situado no Distrito de São Benedito das Areias, deste município e comarca, imóvel esse contendo a área total de 38,33,28 hectares e que é formado pela anexação de glebas distintas havidas pelas transcrições nº 6.144, do livro 3-H e 11.598, do livro 3-L, com as benfeitorias constantes de uma casa em alvenaria com 4 comodors, construção antiga, confrontando ao Norte com Alcino José de Souza; ao Sul com Antonio Massaro; a Leste com Dr. José Gabriel da Silva do O’ e sucessores e a Oeste com a Fazenda Vila Rica. Imóvel objeto da matrícula 2.694 do 1º CRI de Mococa/SP com INCRA sob nº 620.050.001.481/5.

Consta na Av.3 (02/12/1986) que o imóvel desta matrícula com a área total de 38,33,28 hectares, esta compreendido dentro do perímetro, divisas e confrontações seguintes: “Tem início novo de quem olha pela frente, fundos lado direito, V.0. eixo do córrego das areias de onde confronta-se com gleba de terra pertencente a Deolinda Benassi de Souza partindo-se deste mesmo V.0. a esquerda o rumo de 52º10’SE e dimensão de 683,00m, até encontrar o V.1. confrontante anterior. Partindo-se deste mesmo V.1. a esquerda daí deflete o rumo de 88º00’NE com a dimensão de 260,00m, até encontrar o V.2. confrontante anterior. Partindo-se deste mesmo V.2. a direita daí deflete o rumo de 29º20’SE com a dimensão de 17,60m,

até encontrar o V.3. confrontante anterior. Partindo-se deste mesmo V.3. daí deflete o rumo de 47°10'SE com a dimensão de 84,50m até encontrar o V.4. confrontando-se aqui com a gleba de terra pertencente a Deolinda Benassi de Souza e termina a confrontação da mesma. Partindo-se deste mesmo V.4. a direita daí deflete o rumo de 18°00'SW com a dimensão de 355,60m até encontrar o V.5. confrontando-se com Olga Lima de O', e termina a confrontação. Partindo-se deste mesmo rumo V.5. a direita daí deflete o rumo de 25°50'NW com a dimensão de 777,40m, até encontrar o V.6. sendo que o V.5. até encontrar a estrada vicinal, confronta com Benedita Gonçalves Massaro e filhos e o restante até o V.6. confronta-se com Dr. Alfredo Claro Riciardi, partindo-se deste mesmo V.6. a 212,00m termina a confrontação do mesmo e o restante até o V.7. confronta-se com Vilma Costal e filhos e termina a confrontação do mesmo partindo-se deste mesmo V.7. desce a direita o eixo do rio das Areias e vai até encontrar o V.0. ponto este onde teve início e fechamento deste perímetro". Consta na Av.12 (01/04/1993) que o imóvel objeto desta matrícula passa a denominar-se "Estância Dona Ofélia".

Imóvel está localizado no distrito de São Benedito das Areias – Mococa/SP. Trata-se de imóvel rural com área de 38,33,28 hectares denominado "Estância Dona Ofélia".

Ônus – Consta na Av.17 (21/09/2010) a indisponibilidade na proporção de 5% do imóvel extraída dos autos sob o nº 0245219-05.2007.8.2.0100 da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.19 (30/08/2021) a indisponibilidade de bens do processo exequendo. Consta na Av.23 (05/05/2022) a penhora exequenda.

Avaliação – (fevereiro/2023) – R\$1.800.000,00 que atualizada até março/2024 perfaz R\$1.883.906,71. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II) Uma gleba de terras, contendo a área de 7,26,00 hectares, ou sejam, 3,00 alqueires, desmembrada do imóvel rural denominado "Sítio Morada do Sol", situado no Distrito de São Benedito das Areias, deste município e comarca, gleba essa compreendida dentro do perímetro e confrontações seguintes: "Tem incício na margem de um córrego ponto comum de divisa com terras de Alcino José de Souza Junior (área remanescente); daí, segue córrego acima confrontando com terras de Olga Lima de O', sucessora de Walter Becker, com a distância de 150,23m, até encontrar o início de uma cerca; deste deflete à direita abandonando o córrego segue por cerca de arame com o ruo de 45°29'NW e distância de 14,85m; daí deflete à direita e segue pela mesma cerca com o rumo de 18°29'NW e distância de 44,79'm; daí, deflete à direita e segue pela mesma creca com o rumo de 6°43'NE e distância de 203,37m; daí deflete à direita e segue pela mesma cerca com o rumo de 8°14'NE e distância de 34,00m; daí deflete à esquerda e segue pela mesma cerca com o rumo de 7°14'NE e distância de 63,98m até encontrar com o canto de cerca que divisa com terras de Arnon Grunkart, sucessor de Carmo Ezio Franzoni; daí ainda pela mesma cerca defletindo a direita com o rumo de 35°06'NE e distância de 43,07m; daí deflete a direita e segue pela mesma cerca com o rumo de 32°49'NE e distância de 45,50m; deste ponto deflete à esquerda e segue pela mesma cerca com o rumo de 18°05'NW e distância de 20,00m até encontrar o eixo de estrada; daí deflete a direita e segue pelo eixo da referida

estrada com a distância de 148,00m, onde deflete a deixando o eixo da estrada segue em linha reta com o rumo de 6°43'SW e distância de 468,00m até encontrar o ponto inicial". Imóvel objeto da matrícula 10.910 do 1º CRI de Mococa/SP com INCRA sob nº 620.050.001.430-0.

Imóvel está localizado no distrito de São Benedito das Areias – Mococa/SP. Trata-se de imóvel rural com área de 7,26,00 hectares denominado "Sítio Morada do Sol".

Ônus – Consta na Av.5 (21/09/2010) a indisponibilidade na proporção de 5% extraída dos autos sob o nº 0245219-05.2007.8.26.0100 da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.8 (30/08/2021) a indisponibilidade de bens do processo exequendo. Consta na Av.10 (05/05/2022) a penhora exequenda.

Avaliação – (fevereiro/2023) – R\$360.000,00 que atualizada até março/2024 perfaz R\$376.781,34. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os imóveis serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam o Executado e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. São Paulo, 05/04/2024.

Mario Chiuveite Júnior
Juiz de Direito