



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
Rua Abdo Muanis, n.º 991, 8º andar, sala 811, Nova Redentora –
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP - CEP 15090-140
Fone: (17)3227-3346 - E-mail: riopreto3cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **GLARISTON RESENDE**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio 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**, de forma híbrida, na qual será *transmitido pelo site: www.leje.com.br*, para venda *do(s) bem(ns) abaixo descrito(s)*. A alienação será regida pelas Leis a seguir: Lei de Falência e Recuperação Judicial – LRF, n.º 11.101/2005, atualizada 14.112/2020, Código de Processo Civil e demais legislação aplicável.

O certame será realizado pelo Leiloeiro Oficial Sr. **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial poderão comparecer no escritório do leiloeiro localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, dúvidas telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

PROCESSO: [1019846-82.2015.8.26.0576](https://pje.trf3.jus.br/procad/visualizacao.php?cd=1019846-82.2015.8.26.0576) - **VIAÇÃO SÃO RAPHAEL LTDA**, CNPJ/MF sob n.º 45.101.334/0001-90, em Recuperação Judicial

ADMINISTRADORA JUDICIAL: NATALIA ZANATA PRETTE, OAB/SP n.º 214.863.

INTERESSADOS:

- CREDORES HABILITADOS NOS AUTOS;
- MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, REGIONAL SÃO JOSÉ DO RIO PRETO;
- PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL - SECCIONAL SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, CNPJ n.º 00.394.460/0216-53;
- FAZENDA ESTADUAL - REGIONAL SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, CNPJ n.º 46.379.400/0001-50;
- FAZENDA MUNICIPAL MUNICIPIO DE SAO JOSE DO RIO PRETO, CNPJ n.º 46.588.950/0001-80;
- SEMAE - SERVIÇO MUNICIPAL AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, CNPJ n.º 52561214000130

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

PRAÇA ÚNICA: inicia em 15 de março de 2023 às 15h00.

LANCE MÍNIMO A PARTIR DE 70% DA AVALIAÇÃO: R\$ 15.890.000,00 (Quinze milhões, oitocentos e noventa mil reais).

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

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): GALPÃO COMERCIAL COM DOIS PAVIMENTOS SITUADO NA FAZENDA RIO PRETO COM 2.683,40M² DE ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA E 39.035,00 M² DE ÁREA DE TERRENO EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – SP - Caracterizado como: (PRÉDIO 1 – pavimento térreo = 1.110,00m², pavimento superior = 250,89m², PRÉDIO 2 = 964,07m², PRÉDIO 3 = 84,53m², PRÉDIO 4 – pavimento térreo = 126,90m², pavimento superior + 126,90m², guarda = 10,66m², lavanderia = 9,45m²), conforme AV.4, edificado sobre uma gleba de terras encravada na fazenda Rio Preto, perímetro urbano, deste município e comarca de São José do Rio Preto, com as seguintes medidas, rumos e confrontações: o 1º marco (M1), acha-se cravado nos limites de terras de Silvio Delarova e Britadora Sta. Cruz, daí segue rumo de 83º40'NW, numa distância de 288,70 metros até encontrar o 2º marco (M2), cravado nos limites de terras de Britadora Sta. Cruz e Benedito Alves Vargas, confrontando à esquerda com a Britadora Sta. Cruz, daí deflete à direita com rumo de 06º20'NS, numa distância de 80,04 metros até encontrar o marco 3º (M3), cravado nos limites de terras de Benedito Alves Vargas e Felício de Oliveira e

Transtécnica Engenharia e Comercio Ltda., confrontando à esquerda com Benedito Alves Vargas, daí deflete à direita com rumo de 35°40'NE, numa distância de 127,20 metros até encontrar o marco 4° (M4), cravado nos limites de terra de Felício de Oliveira e Transtécnica Engenharia e Comercial Ltda. e Carlos Roberto de Oliveira, confrontando à esquerda com Felício de Oliveira e Transtécnica e Comercio Ltda., daí deflete à direita com rumo de 55°20'SE, numa distância de 293,40 metros até encontrar o marco 5° (M5), cravado nos limites de terras de Carlos Roberto de Oliveira e Silvio Delavora, confrontando à esquerda com Carlos Roberto de Oliveira, daí à direita com rumo de 38°20'SW, numa distância de 61,79 metros até encontrar o marco 1° (M1), início desta descrição, confrontando à esquerda com Silvio Delavora, encerrando uma área superficial total de 39.035,00 metros quadrados, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 102.016 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP. CADASTRO MUNICIPAL: 0553006000.**

DO FIEL DEPOSITÁRIO/RESPONSÁVEL: VIAÇÃO SÃO RAPHAEL LTDA, CNPJ/MF sob n.º 45.101.334/0001-90, por meio de sua ADMINISTRADORA JUDICIAL, **NATALIA ZANATA PRETTE**, OAB/SP n.º 214.863.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Conforme consta dos autos, a gleba objeto dessa Matrícula n.º 102.016, possui metragem quadrada (área superficial) igual a 39.035,00 metros quadrados. Consigne-se ainda que, no projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros local (AVCB) e na AV.004/102.016 no interior da referida gleba há várias edificações de natureza e ocupação comercial, com área total construída de 2.683,40 metros quadrados.

LOCALIZAÇÃO: Rodovia SP-425, KM 184, Jardim Yolanda em São José do Rio Preto/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 22.700.000,00 (vinte e dois milhões e setecentos mil reais), tendo como data base 11 de novembro de 2020, conforme fls. 7312/7319.

ÔNUS: Na **AV.001** consta **SERVIDÃO DE PASSAGEM**, conforme R.003 das matrículas 11.780 e 11.781 de procedência sobre uma faixa de terra de 816,00 metros quadrados, desta matrícula. Na **AV.002** consta **ARROLAMENTO** do imóvel em favor da Receita Federal do Brasil. Na **AV.003** consta **ARROLAMENTO** referente ao processo n.º 10850.001608/2005-17, da Delegacia da Receita Federal do Brasil – São José do Rio Preto. Na **AV.005** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 2002.61.06.011918-2, da 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.006** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0002188-05.2013.4.03.6106, da 5ª Vara Cível da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.007** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 4002224-07.2013.8.26.0576, da 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP; Na **R.008** consta **ARROLAMENTO** em favor da Receita Federal do Brasil; **AV.009** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0000954-51.2014.4.03.6106, da 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.010** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 000058-08.2014.4.03.6106, referente a 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.011** consta **PENHORADO** referente ao processo n.º 2768/12 (0067534-62.2012.8.26.0576), da 5ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.12** consta **PENHORA** referente a execução civil n.º 1027576-81.2014.8.26.0576, da 8ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.13** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0004049-89.2014.4.03.6106, da 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária da Comarca de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.14** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0003784-87.2014.4.03.6106, da 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.15** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0004201-40.2014.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.16** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0005381-91.2014.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.17** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0001710-26.2015.4.03.6106, 6ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.18** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0002120-84.2015.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.19** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0002934-96.2015.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.22** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 1625/2002, 1ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.23** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 2002.61.06.011918-2, 1ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.25** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0005363-36.2015.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.26** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0005823-23.2015.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.27** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0005394-56.2015.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.28** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0006445-05.2015.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.29** consta retificação da **PENHORA**, constante da AV. 11, referente ao processo n.º 0067534-62.2012.8.26.0576, 5ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.30** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0004262-27.2016.4.03.6106, 5ª Vara Federal da

Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.31** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0002940-74.2013.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.32** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0005119-10.2015.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.33** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0000161-27.2012.5.02.0028, 28ª Vara Do Trabalho De São Paulo; Na **AV.34** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0000768-57.2016.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.35** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0002675-67.2016.4.03.6106, Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.36** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 50001456-82.2017.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.37** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 5000136-09.2017.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.38** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 5000203-71.2017.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.39** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0007027-68.2016.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.40** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0005579-60.2016.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.41** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0000785-59.2017.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.42** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0005007-07.2016.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.43** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 835-31.2013, do Juízo de Direito da Comarca de Nova Granada/SP; Na **AV.44** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0003028-73.2017.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.45** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0031976-58.2014.8.26.0576, 2ª Vara da Fazenda Pública de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.46** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 5001350-98.2018.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.47** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0001883-79.2017.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.48** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 5001363-97.2018.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.49** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 5002007-40.2018.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.50** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 5002003-03.2018.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.51** consta **INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL** referente ao processo n.º 02711200117004, 2ª Vara Cível de Frutal/MG; Na **AV.52** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 5002005-70.2018.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.53** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 5002390-18.2018.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.54** consta **INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL** referente ao processo n.º 0007152-75.2012.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP. Na **AV.55** consta **INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL** referente ao processo n.º 0007152-75.2012.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.57** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 5001723-95.2019.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.58** consta **INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL** referente ao processo n.º 0002500-65.2011.5.02.0004; Na **AV.59** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0502973-40.2010.8.26.0576, Serviços de Anexos Ficais de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.60** consta **INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL** referente ao processo n.º 0271140081198, 2ª Vara de Frutal/MG; Na **AV.61** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0005513-51.2014.4.03.6106, 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto/SP. Constam débitos municipais no valor total de R\$ 375.519,51, atualizado até 10 de agosto de 2021. Na **AV.62** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 5003184-34.2021.4.03.6106, da 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.63** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 5002302-72.2021.4.03.6106, da 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP; Na **AV.64** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 5004531-05.2021.4.03.6106, da 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP. Constam débitos de IPTU ajuizados no valor de R\$ 370.127,56 (trezentos e setenta mil, cento e vinte sete reais e cinquenta e seis centavos), em janeiro de 2023 e, débitos de IPTU não ajuizados no valor de R\$ 148.194,87 (centos e quarenta e oito mil, centos e noventa e quatro reais e oitenta e sete centavos), em janeiro de 2023; totalizando o valor de R\$ 518.322,43 (quinhentos e dezoito mil, trezentos e vinte dois reais e quarenta e três centavos).

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 e art. 1.345 CC), 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).

PARAGRAFO ÚNICO: exceto se o arrematante for: I - sócio das sociedades em recuperação, ou sociedade controlada pela recuperanda(s); II - parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, ou de sócio da(s) sociedade(s) recuperanda(s).

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 consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos o Independente visitação deverá solicitar em juízo.

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.

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 antes do início do leilão, proposta escrita A 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 sera corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: 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).

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 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, 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) apregoado(s).

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

São José do Rio Preto/SP, 25 de Janeiro de 2023

DR. GLARISTON RESENDE

M.M. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto