

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

### 2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga, Comarca de São Paulo/SP

**EDITAL DE 1º e 2º Leilão** e de intimação dos executados **IRENE REGINA RODOLPHO** (CPF 277.248.188-35) e **RONALDO RODOLPHO** (CPF 993.890.378-91), do credor fiduciário **CARLOS MACEDO DA SILVA** (CPF 002.286.998-00), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA**, da terceira interessada **EXPRESS COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES LTDA** (CNPJ 07.825.038/0001-42), da **GGX GLOBAL PARTICIPAÇÕES S/A** (CNPJ 42.603.967/0001-08), eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXECUÇÃO**, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **PAP S/A ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES (CNPJ 43.123.199/0001-58)** em face de **IRENE REGINA RODOLPHO e outro - processo nº 0013847-08.2001.8.26.0011**.

O Dr. **ANDRE LUIZ DA SILVA DA CUNHA**, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem 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 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. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**DATAS DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR), tendo o 1º Leilão início no dia **17/02/2025** às 15h00, e se encerrará dia **20/02/2025** às 15h00, 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 **20/02/2025** às 15h01, e se encerrará no dia **12/03/2025** às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**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 deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, ([WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR)), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Porém, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento 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, parágrafos 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. 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.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR).

**CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

**DA INTIMAÇÃO: 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.**

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.nrnleiloes.com.br](http://www.nrnleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

**RELAÇÃO DO BEM** – Direitos sobre o imóvel localizado na Rua Uruguaiana, esquina da Avenida Baguassu, lote nº 10 da quadra nº 06, do Bairro Jardim Alvorada – Araçatuba-SP. Um lote de terreno sob nº 10, da quadra nº 06, situado na Rua Uruguaiana, no loteamento denominado Jardim Alvorada, no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, estado de São Paulo, medindo 15,80 metros de frente, igual medida no fundo, e 30,00 metros da frente ao fundo, de cada lado, encerrando uma área de 474,00 metros quadrados, confrontando-se pela frente com a Rua Uruguaiana; por um lado com o lote nº 11; por outro lado com a Avenida Baguassu, com a qual faz esquina; e, nos fundos com o lote nº 18, todos da mesma quadra. Código do Imóvel nº 15.383, inscrição 2-21-00-08-0010-0120-01-00, objeto da **matrícula nº 41.148 do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP**. Conforme Av.1, no imóvel foi construído um prédio comercial, que recebeu o nº 2.686, com frente para a Avenida Baguassu, com a área construída de 40,00 metros quadrados. Conforme laudo de avaliação (fls. 674/706), no imóvel existe um comércio que atua na venda à varejo de combustíveis e derivados (Posto de Combustíveis) e está disposto da seguinte forma: 02 (duas) Salas (um escritório e recepção outra utilizada como depósito), 02 (dois) Banheiros – serviço e público (masculino/feminino), 01 (um) pátio com concreto de alta resistência, 01 (uma) cobertura de estrutura metálica simples na área total do terreno. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 344.631,00 (dezembro/2019). Valor da Avaliação atualizado até novembro de 2024: R\$ 462.631,65 (quatrocentos e sessenta e dois mil, seiscentos e trinta e um reais e sessenta e cinco centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme R.10, alienação fiduciária em favor de Carlos Macedo da Silva; Conforme Av.12, a penhora exequenda; Conforme Av.13 e Av.21, indisponibilidade dos bens de Ronaldo Rodolpho, expedido pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – SP – Secretaria do Juízo Auxiliar em Execução, processo 0181100-91.1997.5.02.0039; Conforme Av.19, penhora em favor de José Raphael Cicarelli Junior, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba/SP, processo nº 0026576-56.2008.8.26.0032, ação de Execução; Conforme Av.22, indisponibilidade dos bens de Ronaldo Rodolpho, expedido pelo TRF3 – Araçatuba – 2ª Vara Federal de Araçatuba, processo 0004635-07.2006.4.03.6107, e; Conforme R.23, o proprietário deu em locação o imóvel à GGX Global Participações S/A, pelo prazo de 78 meses, iniciando-se em 01 de dezembro de 2023 e terminando em 14 de junho de 2030.

**DÉBITOS DE IPTU:** Não constam débitos de IPTU/Dívida Ativa até 27/11/2024.

**CRÉDITO EXECUTADO:** Débitos desta ação no valor de R\$ 852.189,74 em junho de 2018.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 2º andar, Conjunto B - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo/SP, tel: (11) 2149-2249, (11) 3241-4847, ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso**

**não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 28 de novembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor/diretora, conferi.

---

**ANDRE LUIZ DA SILVA DA CUNHA**

Juiz de Direito