

3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **COLINAS DE SANTANA COMERCIAL LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 67.850.834/0001-67; **ABILIO MARQUES DE ALMEIDA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 113.210.628-91; e **sua mulher MARIA ADOZINDA AZEVEDO LARANJEIRA ALMEIDA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 215.089.818-76; e do coproprietário **ANTONIO DE ALMEIDA E SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 309.634.438-87; e **sua mulher ISAURA DA SILVA MOTTA PIRES**; e do credor hipotecário **INDUSTRIAS REUNIDAS DE BEBIDAS TATUZINHO 3 FAZENDAS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 49.629.777/0001-09; e do interessado **BLACK TYRES COMERCIAL LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 58.957.846/0001-02.

A Dra. Monica Di Stasi, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO LUSO BRASILEIRO S/A** em face de **MARIA ADOZINDA AZEVEDO LARANJEIRA ALMEIDA e outros - Processo nº 0523715-11.2000.8.26.0100**, 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. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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 01/12/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 04/12/2026 às 16:00 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 04/12/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 27/01/2027 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados 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 sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do 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 o mesmo ser analisado 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 boleto 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: PARTE IDEAL (33,33%) DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 6.699 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO CLARO/SP - IMÓVEL:

Um prédio situado nesta cidade, à avenida 26 nº1413, próprio para residência e indústria, contendo na parte destinada à indústria 1 reservatório de água, 1 lavatório, 3 depósitos de matéria-prima, 1 sala para expedição, 1 sala de manipulação, 1 escritório, 1 salão para engarrafamento, 1 salão para fabricação dos vasilhames plásticos, 1 salão para expedição, 1 depósito para vasilhames plásticos, 2 vestiários, 2 WCs, 1 mictório; na parte residencial 1 terraço, 2 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro e 1 rancho, compreendido dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: começa no alinhamento da avenida 26, num ponto distante 40,55 metros da rua 13 (canto arredondado); aí, segue em direção aos fundos, numa linha inclinada à direita, na extensão de 62,20 metros; aí, deflete à direita e segue 6,90 metros; aí, deflete à direita segue 1,70 metros, até atingir o alinhamento da rua 13; aí, vira à esquerda e segue acompanhando o alinhamento da rua 13, na extensão de 44,70 metros até alcançar o ponto de encontro da rua 13 com a avenida 24 (lado par); aí, deflete à esquerda em ângulo agudo e segue na extensão de 109,50 metros até encontrar o alinhamento da avenida 26; aí,

finalmente vira à esquerda e segue na distância de 23,20 metros, até o ponto de partida, dividindo além das referidas vias públicas com Antônio Maniero, nas três primeiras faces e com sucessores de Fernando Antônio Saraiva na última face. **Consta no R.03 desta matrícula** que a parte ideal correspondente a 1/3 do imóvel, foi dado em hipoteca a INDUSTRIAS REUNIDAS DE BEBIDAS TATUZINHO 3 FAZENDAS LTDA. **Consta no R.09 desta matrícula** que nos autos da ação Ordinária, Processo nº 1999.002175.000.0, em trâmite na 3º Vara Cível da Comarca de Rio Claro/SP, requerida por ABILIO MARQUES DE ALMEIDA e outro contra INDÚSTRIAS REUNIDAS DE BEBIDAS TATUZINHO 3 FAZENDAS LTDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, Processo nº 00104097520145150010, em trâmite na Vara do Trabalho de Rio Claro/SP, requerida por JOSE BENEDITO DA SILVA contra ABILIO MARQUES DE ALMEIDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00458003119935020482, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ABILIO MARQUES DE ALMEIDA e MARIA ADOZINDA AZEVEDO LARANJEIRA ALMEIDA.

Consta às fls.1073 dos autos, que o terreno possui uma área de 1.524,00m2 e uma área construída de 1.100,00m2.

Consta às fls.1558 dos autos, que eventuais débitos de "condomínio" pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

Consta às fls.1679 dos autos, débitos tributários no valor de R\$ 12.641,87 (julho/2026)

Penhora no rosto dos autos sobre eventuais créditos no Processo nº 0001307-63.2013.5.15.0010, em tramite na Vara do Trabalho de Rio Claro/SP.

Contribuinte nº 01.18.108.0064.001 (conf.av.04).

Valor da Avaliação de 33,33% do Imóvel: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) para setembro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.1517 no valor de R\$ 18.104.227,46 (setembro/2025).

São Paulo, 29 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Monica Di Stasi
Juíza de Direito