EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **AMBIENTAL RIBEIRÃO PRETO** (CNPJ: 04.605.155/0001-02), **PAULO ROBERTO NOGUEIRA JUNIOR** (CPF: 304.214.068-79), **OSWALDO PINTO DE CARVALHO** (CPF: 747.540.768-34), coproprietário(a) **MARIA AUGUSTA FREITAS DE CARVALHO,** (CPF: 063.515.028-02), credores **MINISTÉRIO DA FAZENDA** (CNPJ: 00.394.460/0216-53), **CONDOMÍNIO CIVIL PRÓ INDIVISO DO SHOPPING CENTER SANTA URSULA** (CNPJ: 03.251.478/0001-82), **PAULO FIDELIS GUMERCINDO** (CPF: 054.080.418-59), **EDSON APARECIDO ANDRADE SILVA** (CPF: 131.128.068-59), terceiro(a) interessado **ANTONIA EVANGELISTA SANTOS DO CARMO** (CPF: 259.435.318-31), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1023624-13.2014.8.26.0506,** em trâmite na **10ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP**, requerida por **ASA SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ: 52.351.675/0001-89).

O(A) Dr(a). ISABELA DE SOUZA NUNES FIEL, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica **(www.portalzuk.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 001: Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 07, da quadra nº 93, do loteamento denominado "Vila Elisa", com frente para a rua Amparo, medindo 10,00 m de frente e fundos; por 34,00 metros medidos da frente aos fundos, por ambos os lados, encerrando uma área de 340,00 m², confrontando pela frente com a referida Rua Amparo, de um lado com o lote nº 06, do outro lado com o lote nº 08, e nos fundos com o lote nº 11, todos da mesma quadra e loteamento. **Contribuinte nº 79.245. Matrícula nº 62.689 do 1ª CRI de Ribeirão Preto/SP**.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 62689, conforme **Av.08 (21/08/2017)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de Bens, Processo nº 0012289-60.2016.5.15.0066, 3a. Vara do Trabalho de Ribeirão Preto, **Av.09 (24/05/2018)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda, **Av.10 06/05/2019)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de Bens, Processo nº 0001873-35.2013.5.15.0067, 4a. Vara do Trabalho de Ribeirão Preto, **Av.11 (27/05/2019)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de Bens, Processo nº 0001653-37.2013.5.15.0067, 4a. Vara do Trabalho de Ribeirão Preto, **Av.12 (01/06/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Ministério da Fazenda, Processo nº 0007169-89.2013.4.03.6102, 1a. Vara Federal de Ribeirão Preto, **Av.13 (02/07/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Ministério da Fazenda, Processo nº 0007882-59.2016.4.03.6102, 1a. Vara Federal de Ribeirão Preto, **Av.14 (19/07/2021)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Ministério da Fazenda, Processo nº 0025028-33.2017.4.03.6182, 9a. Vara Federal de Execuções Fiscais de São Paulo, **Av. 15 (03/02/2022)**, outro ônus real, Ajuizamento de ação, Processo nº 0014132-63.2004.8.26.0506, 9a. Vara Cível de Ribeirão Preto, **Av.16 (16/05/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora da fração ideal de 1/2 do imóvel em favor de, Processo nº 0023697-16.2017.4.03.6132, 3a. Vara Federal de Execuções Fiscais de São Paulo, **Av.17 (25/06/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de Bens, Processo nº 0010690-95.2015.5.15.0042, 2a. Vara do Trabalho de Ribeirão Preto.

DÉBITOS: Constam Débitos de IPTU no valor de R$ 958,23 até 11/08/2026 e dívida ativa no valor de R$ 8.782,92, totalizando R$ 9.741,15 até 11/08/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R$ 139.904,37 (outubro/2026).

LOTE 002: Um terreno urbano, situado nesta cidade, com frente para a Rua Amparo, constituído por parte do lote nº 08 da quadra nº 93, do loteamento denominado Vila Elisa, de forma regular, medindo 5,00 metros de frente para a referida rua igual medida na linha do fundo, por 34,00 metros de ambos os lados, da frente ao fundo, com a área total de 170,00 metros quadrados, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel com parte do mesmo lote nº 08, do outro lado com o lote nº 07 e na linha do fundo com parte do lote nº 11, localizado no lado ímpar da numeração predial e delimitado pelas Ruas Amparo, Itália, Sorocaba e Coimbra, da qual dista 15,00 metros. **Contribuinte nº 280.189. Matrícula nº 139.039 do 1ª CRI de Ribeirão Preto/SP**.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 139039, conforme **Av.05 (03/03/2017)**, penhora registrada na matrícula, Penhora de 50% do imóvel em favor de Paulo Fidelis Gumercindo, Processo nº 0000449-09.2011.5.15.0008, 1a. Vara do Trabalho de São Carlos, **Av.06 (21/08/2017)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Indisponibilidade do imóvel, Processo nº 0012289-60.2016.5.15.0066, 3a. Vara do Trabalho de Ribeirão Preto, **Av.07 (24/05/2018)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda, **Av.08 (06/05/2019)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0001873-35.2013.5.15.0067, 4a. Vara do Trabalho de Ribeirão Preto, **Av.09 (27/05/2019)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0001653-37.2013.5.15.0067, 4a. Vara do Trabalho de Ribeirão Preto, **Av.10 (01/06/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Ministério da Fazenda, Processo nº 0007169-89.2013.4.03.6102, 1a. Vara Federal de Ribeirão Preto , **Av.11 (02/07/2020**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Ministério da Fazenda, Processo nº 0007882-59.2016.4.03.6102, 1a. Vara Federal de Ribeirão Preto , **Av.12 (03/02/2022)**, outro ônus real, Ajuizamento de ação, Processo nº 0014132-63.2004.8.26.0506, 9a. Vara Cível de Ribeirão Preto, **Av.13 (11/05/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Edson Aparecido Andrade Silva e outros, Processo nº 0001338-70.2012.5.15.0058, Vara do Trabalho de Bebedouro, **Av.14 (25/06/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010690-95.2015.5.15.0042, 2a. Vara do Trabalho de Ribeirão Preto.

DÉBITOS: Constam Débitos de IPTU no valor de R$ 348,29 até 11/08/2026 e dívida ativa no valor de R$ 3.066,59, totalizando R$3.414,88 até 11/08/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R$ 75.728,06 (outubro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBSERVAÇÕES: 1) Consta às fls. 419/423 e 549/551 Penhora no rosto dos autos Processo 0025028-33.2017.4.03.6182 e Processo 0001873-35.2013.5.15.0067, perante a 9a. Vara Execuções Fiscais de São Paulo e 4a. Vara do Trabalho de Ribeirão Preto, respectivamente.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS: R$ 215.632,43 (outubro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 5.381.005,70 (março/2026, FLS. 793).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 16/11/2026 às 14h00min, e termina em 19/11/2026 às 14h00min; 2ª Praça começa em 19/11/2026 às 14h01min, e termina em 11/12/2026 às 14h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no

prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) executado(s) AMBIENTAL RIBEIRÃO PRETO , PAULO ROBERTO NOGUEIRA JUNIOR, OSWALDO PINTO DE CARVALHO, coproprietário(a) MARIA AUGUSTA FREITAS DE CARVALHO,, bem como os credores MINISTÉRIO DA FAZENDA , CONDOMÍNIO CIVIL PRÓ INDIVISO DO SHOPPING CENTER SANTA URSULA , PAULO FIDELIS GUMERCINDO , EDSON APARECIDO ANDRADE SILVA , terceiro(a) interessado ANTONIA EVANGELISTA SANTOS DO CARMO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 22/05/2017, 22/05/2017 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Ribeirão Preto, 26 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____

ISABELA DE SOUZA NUNES FIEL

Juíz(a) de Direito