



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **JOSÉ ALVES S/A - IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO (CNPJ/MF Nº 61.335.576/0001-02)**, **ANTÔNIO CARLOS ALVES (CPF/MF Nº 033.650.258-87)**, e **DORINDA DA CONCEIÇÃO CRUZ ALVES (CPF/MF Nº 003.650.258-97)**; bem como do credor hipotecário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Laura de Mattos Almeida, da 29ª Vara Cível – Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação Ordinária de Cobrança de Alugueros, ajuizada por **FUNDAÇÃO BANCO CENTRAL DE PREVIDÊNCIA PRIVADA CENTRUS (CNPJ/MF Nº 00.580.571/0001-42)** em face de **JOSÉ ALVES S/A - IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO (CNPJ/MF Nº 61.335.576/0001-02)**, **ANTÔNIO CARLOS ALVES (CPF/MF Nº 033.650.258-87)**, e **DORINDA DA CONCEIÇÃO CRUZ ALVES (CPF/MF Nº 003.650.258-97)**, nos autos do **Processo nº 0510502-45.1994.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Nilo Peçanha, nº 91, Jardim Mosteiro, Ribeirão Preto/SP, CEP: 14085-300 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno com 130m² de área total, anteriormente descrito como: Um prédio residencial, situado na Comarca de Ribeirão Preto/SP, com frente para a Rua Nilo Peçanha nº 97, com o seu respectivo terreno, de forma irregular, que mede 5.60m de frente, sendo esta linha oblíqua; 24,50m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com Alcides Palucci; 27,50m do lado esquerdo, confrontando com Henrique Paulo Barbosa de Souza, sendo que o terreno mede entre suas linhas laterais 5m

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	20.301	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 02	09/12/2002	Penhora	Proc. nº 0042929-20.2002.8.26.0506	Fundação Banco Central de Previdência Privada Centrus

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 115.800,00 (Ago/2020 – Avaliação às Fls. 1515/1555).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 166.094,31 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Nilo Peçanha, nº 119, Jardim Mosteiro, Ribeirão Preto/SP, CEP: 14085-300 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial





com 62,01m² de área construída e 94,56m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: Um prédio residencial, situado na Comarca de Ribeirão Preto/SP, com frente para a Rua Nilo Peçanha nº 119, edificado em um terreno que mede 6,90m de frente, igual largura nos fundos; 11,70m de um lado da frente aos fundos e 15m de outro lado, também da frente aos fundos, confrontando de ambos os lados e nos fundos com José Alves S/A – Importação e Exportação.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	441-51-39-4	
Matrícula Imobiliária nº	49.962	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 02	09/12/2002	Penhora	Proc. nº 0042929-20.2002.8.26.0506	Fundação Banco Central de Previdência Privada Centrus

OBS.: O imóvel possui um alpendre, sala, 2 (dois) dormitórios, cozinha, banheiro e uma pequena área de serviço (Laudo de Avaliação Fls.1515/1555).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 135.000,00 (Ago/2020 – Avaliação às Fls. 1515/1555).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 193.633,26 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Nilo Peçanha, nº 123, Jardim Mosteiro, Ribeirão Preto/SP, CEP: 14085-300 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial com 66,29m² de área construída e 68,28m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: Um prédio residencial, situado na Comarca de Ribeirão Preto/SP, subordinado ao nº 123 da Rua Nilo Peçanha, edificado no terreno de forma irregular, que mede: 7m de frente; 5,50m de largura na linha dos fundos, onde confronta com Roberto Miguel Jacob; 10,35m da frente aos fundos, do lado direito onde confronta com Roberto Miguel Jacob e 11,70m do lado esquerdo, confrontando com Manoel de Andrade e outros.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	11.538	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 06	09/12/2002	Penhora	Proc. nº 0042929-20.2002.8.26.0506	Fundação Banco Central de Previdência Privada Centrus





OBS.: O imóvel possui um alpendre, sala, 2 (dois) dormitórios, cozinha, banheiro e uma área de serviço (Laudo de Avaliação Fls.1515/1555).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 145.500,00 (Ago/2020 – Avaliação às Fls. 1515/1555).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 208.693,63 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 04 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Travessa Alan Kardec, nº 57, Jardim Mosteiro, Ribeirão Preto/SP, CEP: 14085-309 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel 85,17m² de área construída e 117m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: Um terreno situado na Comarca de Ribeirão Preto/SP, à Travessa Alan Kardec, do lado ímpar, distante 50m da esquina da Rua Nilo Peçanha, de forma irregular, medindo 6m na frente, do lado direito de quem da travessa olha o imóvel, mede 21,50m confrontando com Roberto Miguel Jacob e outros, do outro lado com o restante do mesmo terreno e mede 17,50, tendo a linha do fundo, em linha inclinada, a largura de 7,60m, confrontando com Manoel de Andrade.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	2.618	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 03	18/11/1977	Hipoteca	-	Caixa Econômica Federal
R. 07	09/12/2002	Penhora	Proc. nº 0042929-20.2002.8.26.0506	Fundação Banco Central de Previdência Privada Centrus

OBS. 01: Imóvel comercial com 85,17m² de área construída, composto por sala de escritório e parte de um salão (Laudo de Avaliação Fls. 1358/1388).

OBS. 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca averbada à Av. 03 será extinta.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 206.000,00 (Ago/2020 – Avaliação às Fls. 1515/1555).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 295.470,02 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:





OBS.: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 602.300,00 (Ago/2020 – Avaliação às Fls. 1515/1555).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 863.891,22 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 60.644.902,57 (Ago/2025 – Fls. 2007/2008).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **18 de setembro de 2026, às 16 horas, e se encerrará no dia 21 de setembro de 2026, às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 21 de setembro de 2026, às 16 horas, e se encerrará em 14 de outubro de 2026, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).





07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial gerada junto a instituição financeira vinculada ao Tribunal de justiça correspondente, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDITORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense.





Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 18 de agosto de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. LAURA DE MATTOS ALMEIDA
JUÍZA DE DIREITO

