10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J266286

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução
PROCESSO Nº:	1116054-28.2020.8.26.0100
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	ASA Distressed Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Tarik de Azevedo Luciana Scorsolini da Silva Frigorifico Piracema Ltda Sukhoi Empreendimentos S/A
TERCEIRO(S):	Município de Rio Claro/SP Rafael Alves Andrade de Pena

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **23/11/2026 às 15:00:00** até **26/11/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **26/11/2026 às 15:00:00** até **16/12/2026 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem**[1]***.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo **[2]**, **caso não haja lance.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um prédio situado à via Washington Luiz, km 173, no município e comarca de Rio Claro, contendo 1 hall de entrada, 1 sala, 1 sala para contador, 1 sala para mecanografia, 1 sala para contabilidade-arquivo e cópias, 1 ante-sala de vendas, 1 tesouraria, 2 salas para diretoria, 1 sala para gerência de vendas, 2 salas para assistentes de vendas, 1 sala de reuniões, 1 sala para para gerência, 1 copa-cozinha, 8 W.C, 3 lavatórios, edificado em uma gleba de terras contendo a área de 12.057,00m² ou 0,49822 alqueires paulistas, compreendida dentro das seguintes medidas e confrontações: começa no marco C-0 (zero) colocado no alinhamento de divisa do lote 21 com o lote 22, deste segue para o marco 7, com distância de 76,55m e rumo de 84°12' NO; deste segue para o marco 6, com distância de 101,16m, rumo de 13°19'NO; deste ponto segue para o marco 5 com distância de 37,09m e rumo de 85°01' NO; dai segue para o marco 4, com distância de 55,54m e rumo de 3°07' NO; daí segue para o marco 8, com distância de 74,02m, e rumo de 74°45'NO; finalmente segue para o marco C-0 (zero) com distância de 139,11m e rumo de 2°25' NE, confrontando do marco C-0 (zero) até o marco 7, com o lote 22, de propriedade da Sociedade de Agricultura Ind. e Com. SAIC Ltda; do marco 7 até o marco 6, confronta com farxa de propriedade do DER (Rodovia Washington Luiz); do marco 6, até o marco 4, confronta com propriedade do DER; do marco 4 até o marco 3, confronta com propriedade de Anaclete Partezan e do marco 8 até o marco inicial C-0 (zero), confronta com o corredor do loteamento.

MATRÍCULA(S): nº 3.491 do 2º CRI de Rio Claro/SP

CONTRIBUINTE(S): 03.11.062.0445.001

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: Trata-se de um terreno com 12.057,00m², a frente confronta com a Rodovia Washington Luiz, km. 173.
As áreas construídas estão divididas em quatro prédios totalizando 1.538,39m². O projeto do imóvel está registrado na prefeitura de Rio Claro sob proc. nº 456/90 e Habite-se nº 364/90 com área lançada de 1.852m². A diferença de área do Habite-se está registrada sob proc. nº 994/1988 como regularização de edícula e estacionamento. Ademais, a área territorial do imóvel perante a prefeitura precisa ser corrigida, já que consta apenas 11.965m² e na realidade essa área é de 12.057,00m² (de acordo com a matrícula e com a vistoria in loco).

ÔNUS: Arresto em favor do Exequente (Av.14-31/08/23 - proc. 0039906-85.2023.8.26.0100 - 10ª VC do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP); Decreto de indisponibilidade (Av.15-19/06/24 - proc. 5002960-94.2024.4.03.6105 - 5ª Vara Federal de Campinas/SP; Av.17-29/05/25 - proc. 1001079-27.2020.05.02.0612 - 12ª VT de São Paulo/SP - R$ 18.578,37 - em Mai/25; Av.18-10/07/25 - proc. 1000938-35.2020.5.02.0603 - 3ª VT de São Paulo/SP - R$ 20.949,38 - em Mai/25; Av.19-10/10/25 - proc. 1001741-15.2025.5.02.0612 - 12ª VT de São Paulo/SP - R$ 45.416,52 - em Fev/26; Av.20-15/10/25 - proc. 1001914-39.2025.5.02.0612 - 12ª VT de São Paulo/SP - R$ 19.780,60 - em Mar/26; Av.21-06/02/26 - proc. 1001041-96.2021.5.02.0606 - 6ª VT de São Paulo/SP - R$ 4.218,83 - em Mar/26; Av.22-13/03/26 - proc. 1002852-37.2025.5.02.0611 - 11ª VT de São Paulo/SP - R$ 30.510,34 - em Fev/26; Av.23-08/04/26 - proc. 1000843-96.2020.5.02.0605 - 5ª VT de São Paulo/SP; Av.24-03/07/26 - proc. 1000850-32.2020.5.02.0462 - 2ª VT de São Paulo/SP - R$ 16.731,22 - em Jun/26; e Av.25-08/07/26 - proc. 1001082-78.2026.5.02.0609 - 9ª VT de São Paulo/SP - R$ 37.876,27 - em Set/29); e Penhora em favor do Exequente (Av.16-11/02/25).

DEPOSITÁRIO(S): Sukhoi Empreendimentos S/A

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 16.000.000,00 (em 08/2026) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R$ 111.639,97 (em 10/2026)

DÉBITO DO PROCESSO: R$ 3.485.232,71 (em 07/2025)

PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS: Foi determinada a penhora no rosto dos autos nº 0039906-85.2023.8.26.0100 em favor de Rafael Alves Andrade de Pena, o qual trata-se de incidente de desconsideração inversa da personalidade jurídica apenso à esta execução. A determinação da referida penhora foi proferida nos autos nº 1000807-02.2020.5.02.0008 em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 23/07/2024, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.