SUBLIME LEILÕES
abrace o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ:	**CASSIO ORTEGA DE ANDRADE**
PROCESSO N°.	1006177-31.2022.8.26.0506 - Execução de Título Extrajudicial
VARA:	3ª Vara Cível
COMARCA:	Ribeirão Preto do Estado de São Paulo

EXEQUENTES: **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CPF/MF 07.816.890/0001-53), VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (CPF/MF 17.554.274/0001-25)** por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: **AB SOBRANCELHAS LTDA (CNPJ/MF 39.948.889/0001-79), ESPÓLIO DE CLEIDIR DONIZETE DE FREITAS (CPF/MF 084.064.438-80) por sua inventariante TÂNIA CRISTINA VOINICHS DE FREITAS (CPF/MF 128.021.068-05)**;

INTERESSADOS: **HALISON CERVANTES GARCIA. BARBARA VOINICHS FREITAS (CPF/MF 419.119.228-07). ADRIANO VOINICHS DE FREITAS (CPF/MF 471.378.618-73). DAVOS SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINACEIROS AS (CNPJ/MF 28.176.406/0001-49). MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO. PROCESSO Nº 5000046-87.2021.8.13.0111** em tramite perante a Vara Única da Comarca de Campina Verde do Estado de Minas Gerais. **PROCESSO Nº 1015848-69.2021.8.26.0100** em tramite perante a 25ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UM) TERRENO** urbano situado nesta cidade, com frente para a rua José da Costa Mello, constituído pelo lote nº 12, da quadra nº 04, do loteamento Jardim Canadá, Gleba 01, medindo no seu todo, 16,30 metros de frente; 5,65 metros no canto quebrado da esquina dessa com a rua Salvador Delloiagono; de um lado 31,00 metros, confrontando com a rua Salvador Delloiagono; do outro lado 33,70 metros, confrontando com o lote nº 13, e 20,42 metros nos fundos, confrontando com o parque interno, com área de 689,30 m2. Consta na **AV.05** que o imóvel está sujeito às restrições urbanísticas. Consta na **AV.06** que foi edificado o prédio residencial que recebeu o número 227 da Rua José da Costa Mello, com a área construída de 498,97m². **CADASTRO MUNICIPAL**: 19359. **MATRÍCULA Nº 51.564 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO DO ESTADO DE SÃO PAULO**.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel residencial assobradado, de esquina, murado, com portão de ferro fechado, que dá acesso à garagem e um portão também de ferro, mas de grade, para a entrada social. Trata-se de um imóvel aparentemente bem cuidado e bem construído, com o mesmo padrão de construção que existe no mesmo bairro, com 689,30m² de terreno, 519,99m² de construção principal, 82,87m² de construção complementar e 25,50m² de lazer.

LOCALIZAÇÃO: Rua José da Costa Mello, 227 - Jardim Canada, Ribeirão Preto - SP, 14024-160.

DEPOSITÁRIO: TÂNIA CRISTINA VOINICHS DE FREITAS (CPF/MF 128.021.068-05).

ONUS: Consta nas fls. 778-779 a **DECISÃO/TERMO DE PENHORA** do bem referente

ao processo epígrafe. Consta na **AV.16 AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL e AV.15 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.17 PENHORA** extraída do processo nº 1015848-69.2021.8.26.0100 em trâmite perante a 25ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R$ 54.108,40 (cinquenta e quatro mil, cento e oito reais e quarenta centavos) em 04 de novembro de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 5000046-87.2021.8.13.0111 em tramite perante a Vara Única da Comarca de Campina Verde do Estado de Minas Gerais, para garantia do pagamento da dívida no valor de R$ 1.201.576,90 (um milhão, duzentos e um mil, quinhentos e setenta e seis reais e noventa centavos) em 23 de junho de 2026 (fls. 1287-1289). Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 1015848-69.2021.8.26.0100 em tramite perante a 25ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R$ 1.205.571,66 (um milhão, duzentos e cinco mil, quinhentos e setenta e um reais e sessenta e seis centavos) em 16 de outubro de 2026 (fls. 1352-1357). Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DÉBITO DA AÇÃO: R$ 486.572,46 (quatrocentos e oitenta e seis mil, quinhentos e setenta e dois reais e quarenta e seis centavos) em outubro de 2026 (fl. 1361).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AVALIAÇÃO: **R$ 2.789.872,90 (dois milhões, setecentos e oitenta e nove mil, oitocentos e setenta e dois reais e noventa centavos)** em novembro/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DATAS: **1º LEILÃO em 04/01/2027 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 07/01/2027**; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 28/01/2027 a partir das 14:00 horas, correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: ***SUBLIME LEILÕES,*** site **www.sublimeleiloes.com.br**.
LEILOEIRA: LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES - JUCESP 1274.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:

I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;
II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remição, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida em 2% do valor total da avaliação ou 20% do valor do débito exequendo atualizado, quando o valor do bem for muito superior ao da dívida, a título de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

PARCELAMENTO: **1ª Praça:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de

Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES: A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.

ii) Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o sistema prorrogará o horário de fechamento do pregão por mais 3 (três) minutos, a fim de que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).

iii) Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 4 de novembro de 2026.

CASSIO ORTEGA DE ANDRADE

Juiz de Direito