

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **J. BIAZOTI NETO & CIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 064.507.247/0001-81; **JOÃO BIAZOTI NETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 152.419.558-87 e **sua mulher ISABEL MAITAN BIAZOTI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 270.976.948-40; **PEDRO MÁRCIO BIAZOTI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 065.955.448-81 e **sua mulher KARINA ZIGLIO SAQUETI BIAZOTI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 158.319.408-88; **JOSÉ MARCOS BIAZOTI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 064.918.848-99 e **sua mulher ROSELY FÁTIMA LAMINO BIAZOTI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 066.099.338-36; **bem como dos coproprietários NILVIA BRANDINI NANTES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 799.062.738-87; **NATÁLIA BRANDINI NANTES MAIA SOARES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 294.116.808-79; **CAMILA BRANDINI NANTES SIA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 305.215.618-76; **JOÃO RAFAEL BRANDINI NANTES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 324.615.498-85; e **HUGO SÉRGIO FAGUNDES YONEDA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 961.428.128-68; e **sua mulher ROSA MARIA FERREIRA QUAGLIATO FAGUNDES YONEDA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 827.689.608-10; **ASSOCIAÇÃO DOS MAÇONS DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.710.777/0001-79; e **YOITI SUZUKI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 418.408.018-91; e **sua mulher ADRIANA OLIVEIRA SANTOS SUZUKI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 053.345.408-57.

O Dr. Marcelo Soares Mendes, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A (credora hipotecária)** em face de **J. BIAZOTI NETTO & CIA LTDA e outros - Processo nº 0007789-68.2012.8.26.0539 (Principal nº 0000595-27.2006.8.26.0539)**, 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 14/09/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 17/09/2026 às 15:00 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 17/09/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 08/10/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 65% (sessenta e cinco 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 **65% (sessenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

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 guia de depósito 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: MATRÍCULA Nº 1.586 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO/SP - IMÓVEL:

Um terreno contendo dois (2) prédios residenciais de tijolos, cobertos de telhas, sob nº 66 e 88, situado neste município e comarca, à Rua José Rosso, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa na confluência da Avenida Dr. Pedro Camarinha com a Rua José Rosso, seguindo por esta no seu lado par, numa distância de 75,00 metros (setenta e cinco); daí vira à direita e segue confrontando com propriedade de Paulo Freitas em 25,00 metros (vinte e cinco); daí vira à esquerda e segue confrontando ainda com propriedade de Paulo Freitas e com João Adelino Gomes em 55,00 metros (cinquenta e cinco); daí vira à direita e segue confrontando com Salvador Garcia Fernandes em 75,00 metros (setenta e cinco) até encontrar o Ribeirão São Domingos; daí desce pelo citado ribeirão numa distância de 150,00 metros (cento e cinquenta) até encontrar a Avenida Dr. Pedro Camarinha e segue confrontando com esta numa distância de 20,00 metros (vinte) até encontrar o seu ponto de partida. **Consta na Av. 01 desta matrícula** que o imóvel possui atualmente as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no marco "A", cravado no perímetro, na divisa com João Adelino Gomes, pelo ribeirão, água abaixo, até o marco "C", cravado à margem direita do referido ribeirão, junto à Avenida Dr. Pedro Camarinha; daí segue pela avenida no rumo de 23º00 NW, numa distância de 18,30 metros, até o marco "F"; rumo 30º00 NE, numa distância de 19,70 metros, até o marco "G"; rumo 16º00 NE, numa distância de 37,00 metros, até o marco "H", cravado na divisa com José Carlos de Freitas; daí segue por 11,00 metros até o marco "I"; daí segue no rumo de 15º15 NE, numa distância de 55,00 metros até o marco "A", este primordial onde teve início este levantamento; confrontando sucessivamente com José Carlos de Freitas em 11,00 metros, Antônio Zili em 11,00 metros, José Biancão em 11,00 metros, Milton Bibiano de Andrade em 11,00 metros e, finalmente, com João Adelino Gomes em 11,00 metros. **Consta no R.03 desta matrícula** a demolição dos 2 prédios sob nº 66 e 68, totalizando uma área demolida de 212,90 metros quadrados. **Consta no R.04 desta matrícula** que o prédio n.68 é antigo 38. **Consta no R.05 desta matrícula** que o imóvel encerra com uma área total de 15.581,00 m2. **Consta no R.07 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca em favor de SHELL BRASIL S/A (atual RAIZEN S.A). **Consta no R.10 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 0031/01, em trâmite na 3ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerido por FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra JOSE MARCIO BIAZOTI e outros, foi penhorado 1/3 da parte ideal de 39,8609203% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário PEDRO MARCIO BIAZOTI. **Consta no R.12 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Executiva, Processo nº 372/2001, em trâmite na 2ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra JOÃO BIAZOTI NETO e outros, foi penhorado 50% da parte ideal de 39,8609203% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.13 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Executiva, Processo nº 373/2001, em trâmite na 2ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra JOÃO BIAZOTI NETO e outros, foi penhorado 50% da parte ideal de 39,8609203% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.15 desta matrícula** que nos autos da Ação de Rescisão de Contrato de Promessa de Compra e Venda, Processo nº 2.864/2002, em trâmite na 1ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP, requerida por SHELL BRASIL S.A. contra JOÃO BIAZOTI NETO e outra, foi penhorada 13,28666% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado e outra. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 80/2006, em trâmite na 3ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerida por MUNICÍPIO DE SANTA penhorada CRUZ DO RIO PARDO contra JOÃO BIAZOTI NETO, foi 13,28666% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 10/2011, em trâmite na 3ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerida por AGÊNCIA NACIONAL DO PETRÓLEO, GÁS NATURAL E BIOCOMBUSTÍVEL – ANP contra JOÃO BIAZOTI NETO e outros foi penhorada 39,85998% do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 0005915-29.2004, em trâmite na 1ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerida por UNIÃO - FAZENDA NACIONAL contra JOÃO BIAZOTI NETO e outros foi penhorada 19,93044% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositários JOÃO BIAZOTI NETO e outros. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 07/2004, em trâmite na 1ª Vara Cível de Santa Cruz

do Rio Pardo/SP, requerida por UNIÃO - FAZENDA NACIONAL contra JOÃO BIAZOTI NETO e outros foi penhorada 39,86091% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução, Processo nº 87/86, em trâmite na 3ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerida por SHELL BRASIL LTDA contra JOÃO BIAZOTI NETO e outros foi penhorada 39,86091% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00005748820024036125, em trâmite na 1ª Federal de Ourinhos/SP, requerida por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra JOÃO BIAZOTI NETO e outros foi penhorada 39,86091% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos da ação de Cumprimento de Sentença, Processo nº 0001689.24.2017.8.26.0539, em trâmite na 1ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerido por HUGO SÉRGIO FAGUNDES YONEDA contra ANTÔNIO NOGUEIRA e outra, foi penhorada 1.236,60 m² do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.28 desta matrícula** que foi instaurado inquérito civil público nº 14.0420.0000097/2021-1, com a finalidade de apurar existência ou não de parcelamento irregular do solo do imóvel. **Consta na Av.30 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0010121-72.2021.5.15.0143, em trâmite na Vara de Trabalho de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de PEDRO MÁRCIO BIAZOTI. **Consta na Av.31 desta matrícula** que no terreno foi construído, no período de setembro de 1996 a setembro de 1997, um prédio comercial (de tijolos, coberto com telhas, com 509,43 m², loja maçônica), ampliado em 160,69 m², no período de janeiro de 2012 a junho de 2013, conforme projeto aprovado pela municipalidade sob nº 401/24, totalizando 670,12 m² de área construída. Classificada como "padrão médio", a construção recebeu o nº 192 da Rua Francisco Maximiano de Oliveira. **Consta na certidão da matrícula** que foi instaurado inquérito civil referente ao imóvel desta matrícula. **Consta às fls.1035 dos autos** que sobre o terreno tem edificada uma cobertura própria para Posto de Combustível (desativado e sem manutenção há vários anos), além de um prédio comercial que também está desativado e em apenas regular estado de conservação, não tendo com vistoriar seu interior pois está trancado e cercado por tapumes. Embora referido terreno esteja em um local privilegiado, em uma rua com bom fluxo de veículos, deve-se considerar que é margeado pelo Ribeirão São Domingos e devido a área de preservação, onde foram plantadas inúmeras árvores, parte do terreno não pode mais ser utilizada. **Penhora no rosto dos autos** sobre eventuais créditos no Processo nº 0005915-29.2004.8.26.0539, em tramite na 1ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP.

Contribuinte nº 010041. Consta às fls.1275-1282 dos autos que na Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo/SP há débitos tributários no valor de R\$ 268.442,82 (setembro/2026). **Consta as fls.1289/1291 dos autos** débitos tributários no valor de R\$ 114.449,53 (setembro/2026), ajuizados na Execução Fiscal, Processo nº 0007030-17.2006.8.26.0539, em tramite na 3ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.675.278,90 (três milhões seiscentos e setenta e cinco mil duzentos e setenta e oito reais e noventa centavos) para novembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.564 no valor de R\$ 382.692,27 (setembro/2019).

OBSERVAÇÃO: Consta às fls.597 dos autos que foi reconhecida preferência da União sobre o produto da arrematação até a satisfação integral do crédito fiscal.

Santa Cruz do Rio Pardo, 03 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Marcelo Soares Mendes
Juiz de Direito