

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **SOBERANO AUTO POSTO LTDA.** (CNPJ: 05.118.231/0001-18), na pessoa de seu representante legal; **JOÃO ROBERTO DE MELLO** (CPF: 949.516.598-91), seu cônjuge e coexecutada **IZABEL BORHER MELLO** (CPF: 256.487.318-92), bem como do credor **PREMIUM SERVIÇOS & REPRESENTAÇÕES EIRELI** (CNPJ: 27.306.282/0001-06), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1021602-40.2018.8.26.0506 – Ordem nº 1106/2018**, em trâmite na **6ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP**, requerida por **VIBRA ENERGIA S/A** (atual denominação de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A**) (CNPJ: 34.274.233/0001-02).

A Dra. Ana Paula Franchito Cypriano, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuc.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O Prédio nº 22 da Rua 04, hoje Rua Messias Gonçalves, na cidade de Barretos/SP, construído de tijolos, coberto de telhas, com seis cômodos, em regular estado de conservação, provido de instalações de luz elétrica, água encanada e esgoto (Conforme Av. 10, o prédio foi demolido), num terreno de 11,00 metros de frente por 44,00 metros de cada lado e da frente aos fundos, ou seja 484,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a via pública, por um lado com Placidino Alves Gonçalves ou seus sucessores, e por outro lado e fundos com Serafina Alves Gonçalves dos Santos ou seus sucessores. **Contribuinte nº 2.12.039.0036.01** (Conforme Av. 05). **Matrícula nº 13.692 do CRI de Barretos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação as fls. 890/918, o referido imóvel encontra-se situado Rua 04, nº 174, esquina com a Rua Messias Gonçalves, Bairro Nova, Barretos/SP. O referido terreno (Matrícula 13.692 – objeto de alienação), encontra-se unificado aos imóveis Matrículas nºs 40.049 e 6.444 (que não são objeto de alienação), formando um único todo, não sendo possível o desmembramento. O terreno (unificado) possui a área total de 1.556,00 m². Sobre o referido terreno encontra-se edificado e em funcionamento um posto de combustível (cobertura metálica sobre as bombas, escritório, troca de óleo e conveniência). O imóvel é composto por: cobertura metálica sobre as bombas do posto, lava jato, prédio da administração com hall, recepção, sala e depósitos, oficina para troca de óleo, 02 (dois) lavabos para o posto, 02 (dois) lavabos para funcionários da conveniência, hall da conveniência, área de atendimento, 02 (duas) cozinhas e câmara fria (conveniência). As benfeitorias possuem área total construída de 719,00 m², sendo: Conveniência, Administração e Troca de Óleo com a área de 350,00 m² e Cobertura de Bombas e Lava Jato com a área de 369,00 m². O referido imóvel encontra-se em regular estado de conservação e possui a idade aproximada de 30 anos. Pode-se notar várias manchas de umidade na laje oriundas (provavelmente) da cobertura. Nota-se também várias manchas no piso cerâmico. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 13692, conforme **R. 12 (27/03/2008)**, **R. 13 (26/10/2012)**, HIPOTECAS em favor do EXEQUENTE. **Av. 14 (31/08/2018)** e **Av. 15 (06/11/2019)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA. **Av. 16 (07/05/2020)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de PREMIUM SERVIÇOS & REPRESENTAÇÕES EIRELI, Processo nº 1000894-61.2020.8.26.0291, 1ª Vara Cível da Comarca de Jaboticabal/SP. **Av. 17 (03/07/2020)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de PREMIUM SERVIÇOS & REPRESENTAÇÕES EIRELI, Processo nº 1001970-19.2020.8.26.0066, 2ª Vara Cível da Comarca de Barretos/SP. **Av. 18 (28/04/2023)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0017796-09.2021.8.26.0506, 4ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP. **Av. 19 (14/02/2024)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1022811-44.2018.8.26.0506, 2ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - **R\$ 1.219.723,13 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - **R\$ 1.966.508,07 (outubro/2022 – Conforme fls. 632/634 dos autos).**

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 22/11/2024 às 11h10min, e termina em 25/11/2024 às 11h10min; 2ª Praça começa em 25/11/2024 às 11h11min, e termina em 16/12/2024 às 11h10min.

6 - 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). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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).

8 - 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.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

10 - 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.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - *O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, além da comissão do gestor fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 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.

12 - 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.*

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - 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.

15 - 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 a leiloeira 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 os executados, SOBERANO AUTO POSTO LTDA., na pessoa de seu representante legal; JOÃO ROBERTO DE MELLO, seu cônjuge e coexecutada IZABEL BORHER MELLO, bem como o credor PREMIUM SERVIÇOS & REPRESENTAÇÕES EIRELI e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/10/2019. 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, 19 de setembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ANA PAULA FRANCHITO CYPRIANO
JUÍZA DE DIREITO