

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação do Executado: **José Eduardo Correa Teixeira Ferraz**, CPF: 044.497.478-44, bem como de sua esposa **Luciana do Amaral Ferraz**, CPF: 091.338.438-50, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Arbitramento de Aluguel C/C Indenização (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **Comercial & Serviços JVB Ltda**, CNPJ: 01.093.063/0001-00. **Processo nº 0028270-93.2021.8.26.0100. (Processo Principal nº 1043043-39.2015.8.26.0100).**

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, MM Juiz de Direito da 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC. **Faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP n.º 912), por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 04 (quatro) de fevereiro de 2025, às 13:00 horas e término no dia 07 (sete) de fevereiro de 2025, às 13:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 27 (vinte e sete) de fevereiro de 2025 às 13:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

LOTE 01: Um terreno situado com frente para a rua Emília Galli, constituído pelo lote nº 29 da quadra “A” do loteamento “Jardim Américo”, medindo 15,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 36,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 28, do outro lado com o lote nº 30, e pelos fundos com o lote nº 12, localizado no distrito e município Américo Brasiliense, comarca de Araraquara/SP. Imóvel objeto da matrícula de nº 9.332 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Araraquara sob nº 000031462411001.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para dezembro/2024 é de R\$ 306.190,77 (trezentos e seis mil, cento e noventa reais e setenta e sete centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **AV. 04** – Consta que o imóvel objeto desta matrícula ficou bloqueado e indisponível decorrente do ofício nº 062/99 da CPI do Poder Legislativo; **AV. 05** – Consta que o imóvel objeto desta matrícula ficou bloqueado e indisponível decorrente do ofício nº 617/99 da 12ª Vara da Justiça Federal; **AV. 08** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado em 50% nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 5003561-65.2018.4.03.6120, em trâmite na 1º Vara Federal da Comarca de Araraquara/SP, movida por Ministério da Fazenda em face de José Eduardo Correa Teixeira Ferraz. **AV. 09** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0020885-21.2005.4.03.6182, em trâmite na 6º Vara de Execuções Fiscais da Comarca de São Paulo/SP, movida por Fazenda Nacional em face de Fabio Monteiro de Barros Filho e José Eduardo Correa Teixeira Ferraz. **AV. 10** – Consta a indisponibilidade de bens de José Eduardo Correa Teixeira Ferraz, processo nº 0165000-04.1998.5.02.0079. **AV. 12** – Consta a indisponibilidade de bens de José Eduardo Correa Teixeira Ferraz, processo nº 0165000-04.1998.5.02.0079. **AV. 13** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0028270-93.2021.8.26.0100, em trâmite na 31ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por Comercial & Serviços JVB S.A em face de José Eduardo Correa Teixeira Ferraz. **AV. 14** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0056209-77.2002.4.03.6182, em trâmite na 1º Vara Federal da Comarca de Araraquara/SP, movida por Ministério da Fazenda em face de Fabio Monteiro de Barros Filho, José Eduardo Correa Teixeira Ferraz e Incal Incorporações S.A.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constatam débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento é 000031462411001, no valor de R\$ 50.129,96 (cinquenta mil, cento e vinte e nove reais e noventa e seis centavos), atualizados até dezembro/2024.

LOTE 02: Lote nº 10 da quadra “A”, Jardim Américo, com frente para a rua Gentil Prudente Correa, medindo 15,00 metros de frente por 36,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 09, do outro lado com o lote nº 11, e pelos fundos com o lote nº 27, localizado no distrito e município Américo brasiliense, comarca de Araraquara/SP. Imóvel objeto da matrícula de nº 5.744 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Araraquara sob nº 000031462414001.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para dezembro/2024 é de R\$ 353.297,05 (trezentos e cinquenta e três mil, duzentos e noventa e sete reais e cinco centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **AV. 02** – Consta que o imóvel objeto desta matrícula ficou bloqueado e indisponível decorrente do ofício nº 062/99 da CPI do Poder Legislativo; **AV. 03** – Consta que o imóvel objeto desta matrícula ficou bloqueado e indisponível decorrente do ofício nº 617/99 da 12ª Vara da Justiça Federal; **AV. 06** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 5003561-65.2018.4.03.6120, em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de Araraquara/SP, movida por Ministério da Fazenda em face de José Eduardo Correa Teixeira Ferraz. **AV. 07** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0020885-21.2005.4.03.6182, em trâmite na 6ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de São Paulo/SP, movida por Fazenda Nacional em face de Fabio Monteiro de Barros Filho e José Eduardo Correa Teixeira Ferraz. **AV. 08** – Consta a indisponibilidade de bens de José Eduardo Correa Teixeira Ferraz, processo nº 0165000-04.1998.5.02.0079. **AV. 10** – Consta a indisponibilidade de bens de José Eduardo Correa Teixeira Ferraz, processo nº 0165000-04.1998.5.02.0079. **AV. 11** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0028270-93.2021.8.26.0100, em trâmite na 31ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por Comercial & Serviços JVB S.A em face de José Eduardo Correa Teixeira Ferraz. **AV. 12** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0056209-77.2002.4.03.6182, em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de Araraquara/SP, movida por Ministério da Fazenda em face de Fabio Monteiro de Barros Filho, José Eduardo Correa Teixeira Ferraz e Incal Incorporações S.A.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constatam débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento é 000031462414001, no valor de R\$ 50.662,75 (cinquenta mil, seiscentos e sessenta e dois reais e setenta e cinco centavos), atualizados até dezembro/2024.

LOTE 03: Lote nº 27 da quadra “A”, Jardim Américo, com frente para a rua Emília Galli, medindo 15,00 metros de frente por 36,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 26, do outro lado com o lote nº 28, e pelos fundos com o lote nº 10, localizado no distrito e município Américo brasiliense, comarca de Araraquara/SP. Imóvel objeto da matrícula de nº 5.745 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Araraquara sob nº 000031462467301.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para dezembro/2024 é de R\$ 353.297,05 (trezentos e cinquenta e três mil, duzentos e noventa e sete reais e cinco centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **AV. 02** – Consta que o imóvel objeto desta matrícula ficou bloqueado e indisponível decorrente do ofício nº 062/99 da CPI do Poder Legislativo; **AV. 03** – Consta que o

imóvel objeto desta matrícula ficou bloqueado e indisponível decorrente do ofício nº 617/99 da 12ª Vara da Justiça Federal; **AV. 06** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 5003561-65.2018.4.03.6120, em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de Araraquara/SP, movida por Ministério da Fazenda em face de José Eduardo Correa Teixeira Ferraz. **AV. 07** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0020885-21.2005.4.03.6182, em trâmite na 6ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de São Paulo/SP, movida por Fazenda Nacional em face de Fabio Monteiro de Barros Filho e José Eduardo Correa Teixeira Ferraz. **AV. 08** – Consta a indisponibilidade de bens de José Eduardo Correa Teixeira Ferraz, processo nº 0165000-04.1998.5.02.0079. **AV. 10** – Consta a indisponibilidade de bens de José Eduardo Correa Teixeira Ferraz, processo nº 0165000-04.1998.5.02.0079. **AV. 11** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0028270-93.2021.8.26.0100, em trâmite na 31ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por Comercial & Serviços JVB S.A em face de José Eduardo Correa Teixeira Ferraz. **AV. 12** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0056209-77.2002.4.03.6182, em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de Araraquara/SP, movida por Ministério da Fazenda em face de Fabio Monteiro de Barros Filho, José Eduardo Correa Teixeira Ferraz e Incal Incorporações S.A.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constatam débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento é 000031462467301, no valor de R\$ 48.692,14 (quarenta e oito mil, seiscentos e noventa e dois reais e quatorze centavos), atualizados até dezembro/2024.

DAS CONDIÇÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel 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. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até

24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 4.909.590,89 (quatro milhões, novecentos e nove mil, quinhentos e noventa reais e oitenta e nove centavos), atualizados até novembro/2024.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos consta processo de Embargos de Terceiro n.º 1159012-87.2024.8.26.0100 em trâmite perante a 33ª Vara Cível de São Paulo/SP pendente de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conjunto 1704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, ____ de _____ de 2024. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Douglas Iecco Ravacci
Juiz de Direito