



PRÓ-JUD LEILÕES



EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados **TRIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ nº 49.924.897/0001-39, representada por **JOSÉ ROMUALDO NEGRELLI**, CPF nº 363.804.078-04; **JOSÉ ROMUALDO NEGRELLI**, CPF nº 363.804.078-04; **DENIZE APARECIDA DOS SANTOS**, CPF nº 460.391.048-72; **JORONE AGRONEGÓCIOS COMERCIAL AGROPECUÁRIA LTDA**, CNPJ nº 31.222.318/0001-40; **JORONE GESTÃO DE ATIVOS LTDA**, CNPJ nº 12.656.797/0001-69; dos terceiros interessados **CÉLIA REGINA MARINHO DE MOURA**, CPF nº 070.503.168-30; **OTAVIO ASSAD NEGRELLI**, CPF nº 223.685.108-18; **FERNANDA ASSAD NEGRELLI**, CPF nº 196.770.428-74; **ELETROPAULO METROPOLITANA -ELETRICIDADE DE SÃO PAULO**, CNPJ nº 61.695.227/0001-93; **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, CNPJ nº 46.588.950/0001-80 e demais interessados, extraído dos autos do PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL, processo nº 0828542-60.1998.8.26.0100, que tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, requerida por **ISAÍAS BISSOTO**, CPF nº 513.216.379-34.

O **Dr. Diego Mathias Marcussi**, MMº Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

1. DO BEM: UM TERRENO COM ÁREA TOTAL DE 2.206,70 M², SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA RUA PEDRO AMARAL, S/N (ENTRE OS NºS 2540 E 2596), BOA VISTA, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – SP, assim descrito em sua Matrícula: Nove prédios com diversos cômodos cada um, sob nºs. 2554, 2558-HC-1, HC-2, HC-3 e HC-4, 2566, 2574, 2582, 2590, da rua Pedro Amaral, e seu respectivo terreno constituído de partes das datas C e D, parte do quarteirão nº 85, com frente para a citada rua Pedro Amaral, onde mede 48,00 metros; nos fundos por uma linha quebrada de três dimensões que a partir do Sr. Chain José Elias mede 44,00 metros e faz divisa com Francisco Honsi; daí deflete a esquerda e mede 6,70 metros, defletindo a direita medindo 4,00 metros, fazendo divisa nessas duas faces com Hélio Negrelli e de um lado onde faz divisa com Chain José Elias, mede 33,00 metros, por 26,30 metros de outro lado onde faz divisa com Jorge Amaral, situado na Boa Vista, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto.

MATRÍCULA: nº 64.101 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto – SP.



PRÓ-JUD LEILÕES



CONTRIBUINTE MUNICIPAL nº 0207475000.

ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: **R.1** – Registrada a PENHORA, expedida pelo Oficial de Justiça do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Ribeirão Preto, nos autos da Execução Fiscal nº 9625/96-SAF; **R.2** – Registrada a PENHORA, expedida pelo Oficial de Justiça do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Ribeirão Preto, nos autos da Execução Fiscal nº 9.624/96; **R.3** – Registrada a PENHORA DE 25% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Ação Ordinária nº 1.537/85, que tramita perante a 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo; **R.4** – Registrada a PENHORA, expedida pelo Oficial de Justiça do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Ribeirão Preto, nos autos da Execução Fiscal nº 9.622/96; **R.5** – Registrada a PENHORA, expedida pelo Oficial de Justiça do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Ribeirão Preto, nos autos da Execução Fiscal nº 9.623/96; **R.6** – Registrada a PENHORA DE 25% DO IMÓVEL, expedida nos autos de Execução de Sentença nº 2.179/04, que tramita perante a 296ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo; **R.7** – Registrada a PENHORA DE 25% DO IMÓVEL, expedida nos autos do processo nº 583.00.1997.514672-3-000000-00 – ordem nº 819/1997, que tramita perante a 13ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo; **AV.11** – Averbada a PENHORA DE 25% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Trabalhista nº 189100-03.2008, que tramita perante a 1ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto; **AV.15** – Averbação para constar que o imóvel encontra-se CADASTRADO SOB Nº 0207475000 na Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto; **AV.17** – Averbada a PENHORA DE 25% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Civil nº 583.00.1999.041348-29, que tramita perante a 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo; **AV.19** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 01239002219965150065, que tramita perante a Vara do Trabalho de Tupã; **AV.23** – Averbada a PENHORA EXEQUENDA; **AV.24** – Averbada a PENHORA DE 25% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Civil nº 00040855420228260100, que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo. **AV.25** – Averbada a INEFICÁCIA DA DOAÇÃO registrada sob nº 10 na presente matrícula, diante da determinação expedida nos autos da Execução Fiscal – Multas e demais Sanções sob nº 0500514-70.2007.8.26.0576, que tramita perante o Setor das Execuções Fiscais do Foro da Comarca de Ribeirão Preto.

AVALIAÇÃO: R\$ 3.401.426,40, atualizada até junho/2026, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **AVALIAÇÃO ORIGINAL: R\$ 2.990.000,00** realizada em setembro/2023.

DÉBITO DE IPTU: R\$ 37.309,15, em aberto, atualizado até junho/2026.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 2.882.615,00, atualizado até fevereiro/2025, que será atualizado até a data do leilão.



RECURSOS: Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

SITUAÇÃO: Ocupado.

2. DA PRAÇA ELETRÔNICA:

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	14 / 07 / 2026	11 : 00 horas
Término	17 / 07 / 2026	11 : 00 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	17 / 07 / 2026	11 : 00 horas
Término	27 / 07 / 2026	11 : 00 horas

3. DO VALOR DE ARREMATAÇÃO: Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação atualizada.

4. DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro, conforme art. 884, parágrafo único, do CPC.

6. DA RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com a remoção, e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º da Resolução CNJ nº 236/2016.

7. DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** na primeira etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, por valor não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** na segunda etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, que não seja por valor inferior a **75% (setenta e cinco por cento)** da avaliação atualizada. Em ambas as etapas as propostas conterão, em qualquer hipótese, 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, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando



PRÓ-JUD LEILÕES



se tratar de imóveis, bem como deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Será considerada vencedora a proposta que oferecer o maior valor total, que será reduzida a termo e assinada pelo proponente. Deverão ser observadas as demais regras do art. 895 do Código de Processo Civil. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

8. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: (i) Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante. (ii) Conforme disposto no art. 892 § 2º do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. (iii) O direito de preferência deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

9. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se o valor dos bens exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três dias), bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

10. DA RESERVA DA QUOTA PARTE: Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil.

11. DA REMIÇÃO (PAGAMENTO): (i) Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, serão devidas as despesas efetuadas pelo leiloeiro. (ii) Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

12. DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

13. DOS DEMAIS DÉBITOS REFERENTE AO BEM: Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaiam sobre o bem, inclusive



os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

14. DO ESTADO E DAS DESPESAS: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, sendo que as áreas mencionadas neste Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do bem são apenas ilustrativas, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

15. DAS INDISPONIBILIDADES E CONSTRIÇÕES: No caso de arrematação, todas as indisponibilidades e constrições oriundas de outros processos serão canceladas por ordem do Juízo expropriante, arcando o interessado com os emolumentos devidos, nos termos do art. 320-G, do Provimento CNJ nº 149/2023.

16. DA LEGISLAÇÃO: A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJ, do Decreto nº 21.981/32 e demais legislações aplicadas à espécie.

17. DA DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICIDADE DOS DOCUMENTOS: O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br.

18. DA SUPERVISÃO E RESPONSABILIDADE DO LEILÃO JUDICIAL: O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053.

19. DA PARTICIPAÇÃO: O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão.

20. DA OFERTA DE LANCES: Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.



PRÓ-JUD LEILÕES



Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitos oferta de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

21. DEMAIS INFORMAÇÕES: Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através do telefone (11) 2892-8648 e e-mail: contato@projudleiloes.com.br.

22. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

Dr. Diego Mathias Marcussi

Juiz de Direito