

3ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé da Comarca de São Paulo/SPProcesso nº [1011001-53.2014.8.26.0008](#)

O Dr. **LUIS FERNANDO NARDELLI**, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pelo Leiloeiro Público **Erick Soares Teles**, devidamente cadastrado na Junta Comercial de São Paulo - JUCESP sob o nº. 1.197, sendo que o leilão será disponibilizado na plataforma de leilões www.positivoleiloes.com.br.

EXEQUENTE(S):

- **VIBRA ENERGIA S/A (Nova denominação de Petrobras Distribuidora S/A)** - CNPJ: 34.274.233/0001-02, na pessoa de seu representante legal.

EXECUTADO(S):

- **AUTO POSTO BOM JESUS DE PIRAPORA LTDA** - CNPJ: 62.729.314/0001-87, na pessoa de seu representante legal.
- **MIGUEL PALÁCIOS MARTINEZ** - CPF: 701.363.518-91, e sua cônjuge, se casado for.

INTERESSADO(S):

- **ESPÓLIO DE DIOGO RODRIGUES**, representado por sua inventariante **NÉLIA ROSA TEIXEIRA RODRIGUES** (CPF: 129.045.728-05);
- **IVANILDO FERREIRA DE ALMEIDA** (CPF: 296.835.578-30);
- **JOAQUIM ALVES DE ARAÚJO** (CPF: 143.813.979-91);
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE ATIBAIA/SP** (CNPJ nº 45.279.635/0001-08).

DO LEILÃO:

1ª PRAÇA: Inicia no dia **14/04/2025 às 11:00h**, e termina no dia **17/04/2025 às 11:00**. Na primeira praça, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação. Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para a:

2ª PRAÇA: Inicia no dia **17/04/2025 às 11:01**, e termina no dia **07/05/2025 às 11:00h**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a **60% (sessenta por cento)** da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 1 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Lote de terreno nº 01, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 16,00 metros em reta para a Rua 05; 11,00 metros em meia curva para a Rua 05; 14,13 metros em curva interna para a Rua 05 e Rua 03; 26,50 metros no lado direito visto do imóvel para a Rua 05, confrontando com a Rua 03; 38,00 metros no lado esquerdo onde confronta com o lote 02; e 11,00 metros nos fundos confrontando com a Fazenda Soberana, encerrando a área de 902,00 m². Contribuinte nº 19.012.001.00.0054206 (Conforme Av. 05). MATRÍCULA: 9.175 do CRI de Atibaia/SP.

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 9.175, conforme Av. 12 (02/09/2014), EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registrária referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martinez e e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. Av. 13 (27/03/2020), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 693.760,80 (seiscentos e noventa e três mil, setecentos e sessenta reais e oitenta centavos), atualizados de outubro de 2023, para fevereiro de 2025, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

LOTE 2 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Lote de terreno nº 02, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 13,00 metros em reta para a Rua 05; 12,09 metros em curva interna para uma praça de retorno sem denominação; 38,00 metros no lado direito visto do lote para a Rua 05 confrontando com lote 01; 32,00 metros do lado esquerdo confrontando com área reservada para clube e 23,50 metros nos fundos confrontando com a Fazenda Soberana, encerrando a área de 835,00 m². Contribuinte nº 19.012.001.00.0054206 (Conforme Av. 05). MATRÍCULA: 9.176 do CRI de Atibaia/SP.

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 9.176, conforme Av. 12 (02/09/2014), EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registrária referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martinez e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº1003626-75.2014.8.26.0048 , 2ª Vara Cível da

Comarca de Atibaia/SP. Av. 13 (27/03/2020), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 296.117,42 (duzentos e noventa e seis mil, cento e dezessete reais e quarenta e dois centavos), atualizados de outubro de 2023, para fevereiro de 2025, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

LOTE 3 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE RECAEM SOBRE O LOTE DE TERRENO Nº 03, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 6,00 metros em reta para a Rua 04; 29,51 metros em curva interna para uma praça de retorno sem denominação; 58,50 metros no lado direito confrontando com área reservada à Prefeitura Municipal de Atibaia; 49,00 metros no lado esquerdo visto do imóvel para a Rua 04, confrontando com os lotes 04, 05 a 06; 24,00 metros nos fundos confrontando com lote 09, encerrando a área de 1.310,00 m². Contribuinte nº 19.012.003.00.0054204 (Conforme Av. 05). MATRÍCULA: 9.177 do CRI de Atibaia/SP.

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 9.177, conforme Av. 12 (02/09/2014), EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registrária referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martinez e e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. Av. 13 (27/03/2020), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 464.269,81 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, duzentos e sessenta e nove reais e oitenta e um centavos), atualizados de outubro de 2023, para fevereiro de 2025, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

LOTE 4 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE RECAEM SOBRE O LOTE DE TERRENO Nº 04, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 12,00 metros em reta para a Rua 03; 14,13 metros em curva externa para as Ruas 03 e 04; 41,00 metros no lado direito do imóvel para a Rua 03, confrontando com a Rua 04; 50,00 metros no lado esquerdo confrontando com lote 05 e 21,00 metros nos fundos

confrontando com lote 03, encerrando a área de 1.033,00 m². Contribuinte nº 19.012.003.00.0054204(Conforme Av. 05). MATRÍCULA: 9.178 do CRI de Atibaia/SP.

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 9.178, conforme Av. 12 (02/09/2014), EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registrária referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martinez e e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. Av. 13 (27/03/2020), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.236.290,21 (um milhão, duzentos e trinta e seis mil, duzentos e noventa reais e vinte e um centavos), atualizados de outubro de 2023, para fevereiro de 2025, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

LOTE 5 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE RECAEM SOBRE O LOTE DE TERRENO Nº 05, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 20,00 metros para a Rua 03; 50,00 metros no lado direito visto do imóvel para a rua, confrontando com o lote 04; 50,00 metros no lado esquerdo confrontando com o lote 06 e 20,00 metros nos fundos confrontando com o lote 03, encerrando a área de 1.000,00 m². Contribuinte nº 19.012.005.00.0054202 (Conforme Av. 05). MATRÍCULA: 9.179 do CRI de Atibaia/SP.

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 9.179, conforme Av. 12 (02/09/2014), EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registrária referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martinez e e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. Av. 13 (27/03/2020), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 701.163,74 (setecentos e um mil, cento e sessenta e três reais e setenta e quatro centavos), atualizados de outubro de 2023, para fevereiro de 2025, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

LOTE 6 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE RECAEM SOBRE O TERRENO COM A ÁREA DE 3.531,00M², localizado no Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, consistente na área reservada do mencionado Jardim Solaris, com as seguintes características e confrontações: partindo do ponto onde divide com lote 02 da quadra C, saindo da praça de retorno existente na Rua 05, segue em linha reta em direção da Fazenda Soberana, na distância de 32,00 metros; daí vira à direita e segue dividindo com terras da Fazenda Soberana e segue em linha reta na distância de 53,00 metros; daí vira à direita e segue em linha reta 31,00 metros, dividindo com uma área verde doada à Prefeitura da Estância de Atibaia; daí vira à direita e segue em linha reta na distância de 71,50 metros dividindo também com a citada área verde; daí vira novamente à direita e segue na distância de 8,00 metros, também em linha reta onde divide com parte do lote 03; daí acompanhando o alinhamento da praça de retorno da Rua 04 (linha curva interna), segue na distância de 17,74 metros fazendo frente para a referida praça de retorno; daí segue em linha reta, na distância de 14,00 metros onde também faz frente para a Rua 04; daí vira adireita e segue por uma linha curva na distância de 16,24 metros onde existe a esquina formada pelas Ruas 04 e 05; segue em linha reta na distância de 12,00 metros fazendo frente para a Rua 05; e finalmente segue em linha curva, acompanhando o alinhamento da praça de retorno da Rua 05, e segue na distância de 36,42 metros fazendo frente para a referida praça de retorno, até atingir o ponto de partida. Contribuinte nº 19.012.001.00.0054206 (Conforme fls. 1631/1635 dos autos). MATRÍCULA: 12.648 do CRI de Atibaia/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.354.737,18 (um milhão, trezentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e trinta e sete reais e dezoito centavos), atualizados de outubro de 2023, para fevereiro de 2025, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 12.648, conforme Av. 11 (25/09/2014), EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registrária referente a transação registrada nesta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martinez e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP.

OBSERVAÇÕES DO LAUDO: Conforme consta no laudo de avaliação às fls. 1402/1502, os referidos lotes encontram-se situados na Estrada Municipal Fazenda Soberana, s/n, Bairro Marmeleiro, Atibaia/SP. Trata-se de terrenos conjugados (fisicamente unificados) que perfazem

a área total de 8.611,00 m², sobre os quais encontram-se edificadas 03 (três) casas de uso residencial, sendo: Edificação 01 erigida sobre o Lote 04 (Matrícula nº 9.178), com área total construída de 318,64 m². Trata-se de Casa Padrão Simples, que possui a idade física estimada de 45 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. O imóvel é composto de acesso de veículos, área livre, pavimento inferior com porão, acesso ao pavimento superior, pavimento térreo com hall de entrada, varanda/circulação, sala, circulação, banheiro, 03 (três) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço; Edificação 02 erigida sobre o Lote 01 (Matrícula nº 9.175), com área total construída de 59,00 m². Trata-se de Casa Padrão Proletário, que possui a idade física estimada de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples; e, Edificação 03 erigida sobre área reservada da quadra C (Matrícula nº 12.648), com área total construída de 72,00 m². Trata-se de Casa Padrão Econômico, que possui a idade física estimada de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 2.051.692,38 (dois milhões, cinquenta e um mil, seiscentos e noventa e dois reais e trinta e oito centavos), em fevereiro/2020 (fls. 880/883), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.positivoleiloes.com.br e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Erick Soares Teles**, JUCESP nº. 1.197. Os lances deverão ser ofertados **EXCLUSIVAMENTE** pela Internet, no sítio eletrônico retromencionado.

ÔNUS GERAL: Conforme constam às fls. 804/812, o executado propôs ação ordinária anulatória de ato notarial, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, contra Diogo Rodrigues Lopes casado com Nélia Rosa Teixeira Rodrigues e Ivanildo Ferreira de Almeida, foi julgado Procedente o pedido principal para anular as escrituras lavradas e cancelar os registros das matrículas sob números R. 11/9.175, R. 11/9.176, R. 11/9.177, R. 11/9.178 e R. 11/9.179, impedindo ainda o registro do compromisso de compra e venda em nome de Joaquim Alves de Araújo na matrícula 12.648, considerando a existência de prenotação. **DÉBITOS DE IPTU:** Conforme apresentado pela Prefeitura de Atibaia às fls. 1616/1626 dos autos, os imóveis de matrículas 9.175 a 9.179 possuem débitos fiscais decorrentes de tributos, no montante de R\$ 149.664,49 (cento e quarenta e nove mil seiscentos e sessenta e quatro reais e quarenta e nove centavos). O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e

tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação aos bens, após a arrematação, nos termos do Art. 500, § 3º, do CC. Na hipótese do bem, no todo ou em parte, estar ocupado por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do bem. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação do imóvel, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte, regularização e transferência patrimonial dos bens arrematados.

DO PAGAMENTO: O pagamento poderá ser feito de duas formas: **(I) À vista:** com pagamento em 24h (vinte e quatro horas) após o término do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **(II) Parcelado:** com sinal de 25% (vinte e cinco por cento), pago em 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão e o saldo em até 30 (trinta) parcelas, sendo que cada parcela deverá ser atualizada pelo índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, ficando a cargo do arrematante, emitir as guias das parcelas e comprovar o pagamento nos autos. Em caso de parcelamento de bem imóvel, recairá sobre o próprio bem a hipoteca judicial. A transferência da propriedade do bem arrematado de forma parcelada, ocorrerá somente após a quitação de todas as parcelas. **(III) Crédito:** 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.

DA COMISSÃO: O arrematante pagará, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance. O pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial pelo leilão deverá ser realizado por transferência bancária ou outro meio a ser definido pelo Leiloeiro, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que será enviado por e-mail ao arrematante.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20%

(vinte por cento) do lance em favor do processo e 5%(cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência. Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

CONDIÇÕES GERAIS: Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

As informações sobre os bens constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas do laudo de avaliação e demais documentos anexados ao processo. Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma www.positivoleiloes.com.br.

São Paulo/SP, 23 de fevereiro de 2025.

LUIS FERNANDO NARDELLI
Juiz de Direito