

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de BEM IMÓVEL e para INTIMAÇÃO dos Requeridos RIO PRETO AUTOMOBILES LTDA (CNPJ: 01.362.054/0001-60), ANTONIO IVO DE BARROS MAINARDI (CPF: 031.085.628-00), ANTONIO IVO DE BARROS MAINARDI JUNIOR (CPF: 018.368.888-05) e ELIETE BORGES DE BARROS MAINARDI (CPF: 732.329.808-30) do Credor Tributário: PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA NEGRA, e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0032020-58.2006.8.26.0576 em trâmite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto, movida pelo espólio de NAYEF ABDUL RAHMAN EL ASSAL, representado pelo inventariante SAMIR EL ASSAL (CPF: 421.889.031-53).

O **DR. SERGIO MARTINS BARBATO JÚNIOR**, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **TRUSTBID LEILÕES** (www.trustbid.com.br), presidido pelo Leiloeiro Oficial **FERNANDO DOMINGUES DE OLIVEIRA JUNIOR, JUCESP 1124** em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM:** Imóvel constituído por 3 (três) lotes contíguos, formando uma única unidade, com casa de morada edificada sobre parte da área, assim composto:
 - a)** Lote de terreno sob nº **04**, da quadra **B-1**, do loteamento **Jardim Parque das Palmeiras**, situado no Bairro das Posses, perímetro urbano da comarca de **Serra Negra/SP**, medindo **16 ms** de frente para a rua 21, **50 ms** de um lado, que confronta com o lote 03, **18 ms** de largura nos fundos, onde confina com a rua 20, e **52 ms** do outro lado, que confronta com os lotes nºs 05 e 23, com área total de **960 ms²**; melhor descrito na **matricula 10.139 do Registro de Imóveis de Serra Negra/SP. Cadastro 01.07.038.0876.001**
 - b)** Uma casa de morada, construída de tijolos e coberta de telhas, contendo dois terraços, hall, cozinha, dois quartos, um banheiro e um quarto com banheiro privativo, edificado em terreno próprio que corresponde ao lote nº **05** da quadra **B-1**, do loteamento **Jardim Parque das Palmeiras**, situado no Bairro das Posses, perímetro urbano da comarca de **Serra Negra/SP**, medindo 21 ms de frente, 26 ms de um lado, que confronta com o lote nº 04 da quadra B-1, 22 ms de largura nos fundos, onde confina com o lote de nº 23 e 30 ms do outro lado, que confronta com o lote nº 06, formando área total de 560 ms²; melhor descrito na **matricula 10.138 do Registro de Imóveis de Serra Negra/SP. Cadastro 01.07.038.0857.001**
 - c)** Lote de terreno sob nº **06**, da quadra **B-1**, do loteamento **Jardim Parque das Palmeiras**, situado no Bairro das Posses, nesta comarca de **Serra Negra/SP**, medindo **19 ms** de frente para a rua 21, com a qual confronta; **30 ms** de um lado, de frente aos fundos, que confronta com o lote 05, **20 ms** de largura no fundos, onde confina com o lote 22 e **34 ms** do outro lado, também da frente aos fundos,

que confronta com o lote 7, com área total de **624 ms²**; melhor descrito na **matrícula 4.315 do Registro de Imóveis de Serra Negra/SP. Cadastro 01.07.038.0857.001**

2. ÔNUS:

a) **MATRÍCULA 10.139 do Registro de Imóveis de Serra Negra/SP:** R12: Penhora da Exequente

b) **MATRÍCULA 10.138 do Registro de Imóveis de Serra Negra/SP:** R08: Penhora da Exequente

c) **MATRÍCULA 4.315 do Registro de Imóveis de Serra Negra/SP:** AV 09: Penhora da Exequente

3. AVALIAÇÃO: R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais) em 23 de fevereiro de 2026, conforme laudos de avaliação imobiliária de fls. 2.987/2.989 do processo.

4. AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 929.162,03 (novecentos e vinte e nove mil, cento e sessenta e dois reais e três centavos), atualizado até agosto de 2026, pelo índice do TJ/SP.

5. DÉBITOS FISCAIS: R\$ 230.946,45 (duzentos e trinta mil, novecentos e quarenta e seis mil e quarenta e cinco centavos), em 12 de agosto de 2026, conforme consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Serra Negra/SP. Os débitos de IPTU serão atualizados até a data do leilão e a conferência do valor será de responsabilidade do arrematante.

6. VISITAÇÃO: Não há visitação.

7. OCUPAÇÃO: Imóvel Ocupado

8. DATA DO LEILÃO: 1º Leilão começa em 28/09/2026, às 10h00min, e termina em 02/10/2026, às 10h00min e; 2º Leilão começa em 02/10/2026, às 10h10min, e termina em 22/10/2026, às 10h00min.

9. CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado que se encontra, e será considerado arrematante aquele que **até a data do encerramento do 1º Leilão, der lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada**, ou aquele que até o encerramento do 2º Leilão, der lance de valor igual ou superior a **50%** do valor da avaliação atualizada.

10. PROPOSTAS: Serão admitidas propostas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), para tanto, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar até o encerramento do **1º Leilão**, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada, ou a até o encerramento do **2º Leilão**, proposta por valor que não seja inferior a **50%** do valor de avaliação atualizada.

As propostas serão submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance à vista**. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, esta será submetida, juntamente com o maior lance angariado em segunda praça, desde que este não seja superior à proposta, para apreciação do MM. Juízo ao término do leilão. **O lance à vista é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça.**

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

11. QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloadado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza propter rem. Fica reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

12. PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.ius.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

13. COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante a TED, PIX ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial (Art. 884, Par. Único do CPC e Art. 24, Par. Único do Decreto nº 21.981/32).

14. DO CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso o leilão seja cancelado 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 àquele que der causa ao cancelamento.

15. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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. O bem será alienado no estado de conservação em

que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela 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).

16. RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leilado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

17. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, no escritório do Leiloeiro, localizado na Rua Dr. Antônio Bento, nº 560, Conj. 308, Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP 04750-001, através dos telefones (11) 2361-8050 e (11) 94521-2944 ou pelo e-mail contato@trustbid.com.br

Ficam **RIO PRETO AUTOMOBILES LTDA** (CNPJ: 01.362.054/0001-60), **ANTONIO IVO DE BARROS MAINARDI** (CPF: 031.085.628-00), **ANTONIO IVO DE BARROS MAINARDI JUNIOR** (CPF: 018.368.888-05) e **ELIETE BORGES DE BARROS MAINARDI** (CPF: 732.329.808-30), o Credor Tributário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA NEGRA** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. **São Paulo, 12 de agosto de 2026.**

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador (a), subscrevi.

DR. SERGIO MARTINS BARBATTO JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO