EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 3ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE AMERICANA
ID C261119

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO (1º e 2º leilão) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação do executado: **AUTOPOSTO JEOVA - JIRE LTDA. EPP**; em razão da **Carta Precatória Cível, Processo nº 0003057-32.2024.8.26.0019,** em trâmite perante a **3ª Vara Cível – Foro da Comarca de Americana,** ajuizada por **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.**

INTERESSADOS: terceiro interessado **BENEDITO VIEIRA DE SOUSA**; coproprietária **FABIANA FERREIRA DE SOUSA**; terceiros **AM/PM COMESTÍVEIS LTDA.; ANGELA BEZERRA SOUSA; RODRIGO FRANKLIN NOBRE E OUTROS;** e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito, Dr. Marcio Roberto Alexandre, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

1. **Descrição do imóvel:** Uma área de terras, sem benfeitorias, situada no Bairro Olho D'Água, em Americana, medindo 10.362,50 metros quadrados, dentro das medidas e confrontações seguintes: tem início no ponto onde divide um caminho particular, atual rua Albano Ferreira Jorge, com área de José Juhas, daí segue em reta, 133,00 metros; daí deflete à esquerda e segue 43,00 metros, transpondo para a margem direita do córrego, confrontando nessas duas (02) faces com José Juhas, depois deflete à esquerda, e segue 30,00 metros, dividindo com Antonio Piva Sobrinho ou sucessores, depois deflete à esquerda e segue 14,00 metros voltando a margem esquerda do referido córrego, depois deflete à direita, segue em linha que acompanha divisas da Companhia Paulista de Força e Luz, 118,00 metros depois deflete à esquerda e segue em reta, 40,00 metros, dividindo com terras de Armando Assad Bogus, e sua mulher, daí dividindo com este terreno deflete à direita e segue 20,00 metros, depois deflete à esquerda e segue 40,00 metros, dividindo ainda com Armando Assad Bogus daí, deflete à direita e segue 16,00 metros, daí deflete acompanhando o caminho particular, atual Rua Albano Ferreira Jorge, e segue 55,50 metros até encontrar o ponto de partida desta descrição, perfazendo uma área de 10.362,50 metros quadrados.

Matrícula Imobiliária nº			35.253 do Oficial de Registro de Imóveis de Americana	
Inscrição Cadastral nº			026-0750-0010	
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Credor**

R.13	11/12/2014	Hipoteca	-	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.16	23/09/2021	Penhora	0004798-33.2020.8.26.0477	AM/PM COMESTÍVEIS LTDA.
Av.17	04/03/2022	Indisponibilidade	0000713-29.2015.5.02.0402	ANGELA BEZERRA SOUSA
Av.18	20/06/2022	Penhora Exequenda	1018402-78.2019.8.26.0477	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.19	25/11/2022	Indisponibilidade	0003640-03.2009.8.16.0025	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.20	06/02/2023	Penhora	1012244-70.2020.8.26.0477	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.22	13/04/2023	Penhora	1012248-10.2020.8.26.0477	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.23	05/05/2023	Penhora	1012241-18.2020.8.26.0477	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.24	17/05/2023	Indisponibilidade	0003640-03.2009.8.16.0025	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.25	26/08/2025	Indisponibilidade	0000393-13.2014.5.02.0402	RODRIGO FRANKLIN NOBRE E OUTROS

2. **Descrição do imóvel:** Uma área de terras, situada no bairro Olho D'Água, em Americana, com a área superficial de 1.040,00 metros quadrados e que confronta em seu todo com o Dr. Faber e uma estrada particular numa distância de 90,00 metros, pela represa da Cia. Paulista de Força e Luz numa distância de 20,00 metros; por outro lado, dividindo com Luis Juhas, numa distância de 76,00 metros e finalmente, pelo fundo confrontando com os mesmos Luis Juhas, numa distância de 14,00 metros.

Matrícula Imobiliária nº			35.597 do Oficial de Registro de Imóveis de Americana	
Inscrição Cadastral nº			026-0750-0200	
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Credor**
R.07	11/12/2014	Hipoteca	-	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.10	23/09/2021	Penhora	0004798-33.2020.8.26.0477	AM/PM COMESTÍVEIS LTDA.
Av.11	04/03/2022	Indisponibilidade	0000713-29.2015.5.02.0402	ANGELA BEZERRA SOUSA
Av.12	20/06/2022	Penhora Exequenda	1018402-78.2019.8.26.0477	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.13	25/11/2022	Indisponibilidade	0003640-03.2009.8.16.0025	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.14	06/02/2023	Penhora	1012244-70.2020.8.26.0477	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.16	13/04/2023	Penhora	1012248-10.2020.8.26.0477	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.17	05/05/2023	Penhora	1012241-18.2020.8.26.0477	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.18	17/05/2023	Indisponibilidade	0003640-03.2009.8.16.0025	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.19	26/08/2025	Indisponibilidade	0000393-13.2014.5.02.0402	RODRIGO FRANKLIN NOBRE E OUTROS

3. **Descrição do imóvel:** Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado no bairro Olho D'Água, em Americana, medindo 20,00 metros de frente; por 40,00 metros da frente aos fundos, ou sejam 800,00 metros quadrados, confrontando com Luiz Juhas, Armando Assad Bogus, terras da Cia. Paulista de Força e Luz (represa).

Matrícula Imobiliária nº			4.207 do Oficial de Registro de Imóveis de Americana	
Inscrição Cadastral nº			026-0750-0010	
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Credor**
R.12	11/12/2014	Hipoteca	-	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.15	23/09/2021	Penhora	0004798-33.2020.8.26.0477	AM/PM COMESTÍVEIS LTDA.
Av.16	04/03/2022	Indisponibilidade	0000713-29.2015.5.02.0402	ANGELA BEZERRA SOUSA
Av.17	20/06/2022	Penhora Exequenda	1018402-78.2019.8.26.0477	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.18	25/11/2022	Indisponibilidade	0003640-03.2009.8.16.0025	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.19	06/02/2023	Penhora	1012244-70.2020.8.26.0477	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.21	13/04/2023	Penhora	1012248-10.2020.8.26.0477	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.22	05/05/2023	Penhora	1012241-18.2020.8.26.0477	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.23	17/05/2023	Indisponibilidade	0003640-03.2009.8.16.0025	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
Av.24	26/08/2025	Indisponibilidade	0000393-13.2014.5.02.0402	RODRIGO FRANKLIN NOBRE E OUTROS

Localização: Rua Albano Ferreira Jorge, nº 390, Loteamento Marinho Ferreira Jorge, Americana/SP – CEP 13476-713.

Observação: Um imóvel de veraneio com casa principal e casa de caseiro, com área construída de aproximadamente 500,00m^2 e seu respectivo terreno, com área superficial de 12.202,50m^2, objeto das matrículas nºs 35.253, 35.597 e 4.207. O acabamento do piso é de ladrilho, forro de lambril, a cobertura em telha Barro, parede com massa corrida e pintura em látex, azulejo, esquadrias e madeira. Em geral o imóvel encontra-se em ótimo estado de conservação. O imóvel é composto de garagem, sala, cozinha, banheiro social, quatro suítes, área de serviço, varanda, quadra de esporte, minicampo, piscina, vestiários, área de lazer, ampla área verde, galinheiro, canil, toda murada etc.

Valor total da avaliação: R$ 5.100.000,00 (julho/2022) – Laudo de Avaliação às fls. 40/68.
Valor total da avaliação atualizado: R$ 6.094.901,68 (novembro/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo: R$ 607.882,79 (novembro/2026) - objeto da Execução de Título Extrajudicial nº 1018402-78.2019.8.26.0477.

DATAS DOS LEILÕES: 1º Leilão terá início em 01 de fevereiro de 2027, às 11:00, e se encerrará em 04 de fevereiro de 2027, às 11:00. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o **2º Leilão seguir-se-á, iniciando-se em 04 de fevereiro de 2027, às 11:01, e se encerrará em 24 de fevereiro de 2027, às 11:00. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.**

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1º Leilão, e, no 2º Leilão, aquele que oferecer lance igual ou superior a 70% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nos leilões realizados, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 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 se tratar de imóveis.

Na hipótese de arrematação parcelada de bens móveis ou imóveis, a **expedição da Carta de Arrematação** dependerá de determinação do Juízo competente. Ainda que o saldo devedor esteja garantido por hipoteca sobre o próprio bem, o magistrado poderá, conforme as peculiaridades do caso e as exigências do processo, **condicionar a expedição da Carta de Arrematação à quitação integral do saldo remanescente**, observando-se a legislação processual aplicável e a decisão judicial proferida nos autos.

CONDIÇÕES DE 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o

descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. 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, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. 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.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER "*AD CORPUS*": O bem será vendido 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda por meio de Alienação Particular, conforme autorizado pelo Provimento CSM nº 1496/2008. Estabelece-se o prazo total de até 90 (noventa) dias para conclusão dessa modalidade de venda, divididos em ciclos sucessivos de 15 (quinze) dias corridos, ao longo

dos quais poderão ser recebidas propostas de aquisição à vista ou parcelada. Cada proposta será submetida, imediatamente, à apreciação do MM. Juízo, independentemente da conclusão do ciclo em curso. Expirado o prazo total sem a efetivação da venda, a autorização para alienação particular será considerada encerrada.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é na Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Americana, 17 de novembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. MARCIO ROBERTO ALEXANDRE
JUIZ DE DIREITO