
Lote em Leilão Judicial

04ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Processo nº 0004085-54.2022.8.26.0100.

Terreno Urbano – R. Pedro Amaral, 2554 até 2590, bairro Boa Vista em São José do Rio Preto

Da Descrição.

Terreno Urbano com 2.200,00m² na Rua Pedro Amaral, 2554 até 2590, bairro Boa Vista em São José do Rio Preto.

Descrição Tabular: 09 (nove) Prédios com diversos cômodos cada um, sob nºs. 2554, 2558-HC-I, HC-2, HC-3 e HC-4, 2566, 2574, 2582, 2590, da Rua Pedro Amaral, e seu respectivo Terreno, situados na a cidade e comarca de São José do Rio Preto/SP, terreno constituído de partes das datas C a D, parte do quarteirão nº 05, com frente para a citada rua Pedro Amaral, onda meda 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 facas com Hélio Negrelli e de um lado onde faz divisa com Chain José

Elias, mede 33,00 metros, por 26,30 metros da outro lado onde faz divisa com Jorge Amaral, situado na Boa Vista. Certidão de Valor venal do imóvel indica Área do Terreno de 2.206,70m².

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica homologado aponta que: “atualmente não existem os nove prédios que constam na matrícula, somente o terreno com a área total de 2.206,70m² comprovados com a medição do mesmo acompanhado de engenheiro civil. Portanto vale a metragem constante na certidão de valor venal da Prefeitura de São José do Rio Preto”..

Matrícula nº 64.101 do 01º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto. Inscrição Municipalidade / INCRA nº 207475000

Da Matrícula do Imóvel.

Da(s) Matrícula(s) do(s) imóvel(eis) sob análise se verifica o seguinte:

figuram como proprietários e titulares do domínio Otavio Assad Negrelli (CPF 223.685.108-18), enquanto solteiro; e Fernanda Assad Negrelli (CPF 196.770.428-74), enquanto solteira; Jorone Gestão de Ativos Ltda. (CNPJ 12.656.797/0001-69); e Celia Regina Marinho de Moura (CPF 070.503.168-30), enquanto divorciada, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento) do total para cada um (R. 10, R. 16, R. 21);

penhora oriunda da Execução Fiscal nº 0040215-81.1996.8.26.0576 (antigo 9625/96) do Setor das Execuções Fiscais do Foro de São José do Rio Preto e

promovida pela Prefeitura do Município São José do Rio Preto (CNPJ 46.588.950/0001-80) (R. 01);

penhora oriunda da Execução Fiscal nº 0040214-96.1996.8.26.0576 (antigo 9624/96) do Setor das Execuções Fiscais do Foro de São José do Rio Preto e promovida pela Prefeitura do Município São José do Rio Preto (CNPJ 46.588.950/0001-80) (R. 02);

penhora da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) oriunda da Execução de Título Judicial nº 0620665-16.1985.8.26.0001 (antigo 1537/85) da 07ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo e promovida por Natalício Gomes Patriota (CPF 109.977.928-68), Marcelo de Andrade Picciafucó (CPF 954.902.808-91) e Boleslau Barankiewica (CPF 063.603.198-53) (R. 03);

penhora oriunda da Execução Fiscal nº 0040211-44.1996.8.26.0576 (antigo 9622/96) do Setor das Execuções Fiscais do Foro de São José do Rio Preto e promovida pela Prefeitura do Município São José do Rio Preto (CNPJ 46.588.950/0001-80) (R. 04);

penhora oriunda da Execução Fiscal nº 0040212-29.1996.8.26.0576 (antigo 9623/96) do Setor das Execuções Fiscais do Foro de São José do Rio Preto e promovida pela Prefeitura do Município São José do Rio Preto (CNPJ 46.588.950/0001-80) (R. 05);

penhora da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) oriunda da Execução de Título Judicial nº 0132793-55.2004.8.26.0100 (antigo 2179/04) da 29ª Vara Cível do

Foro Central de São Paulo e promovida por Bens Comércio e Participações Ltda. (CNPJ 03.212.100/0001-70) (Av. 06);

penhora da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) oriunda da Execução de Título Judicial nº 0514672-55.1997.8.26.0100 da 13ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo e promovida por Bens Comércio e Participações Ltda. (CNPJ 03.212.100/0001-70) (Av. 07);

Hélio Negrelli Filho (CPF nº 033.895.881-91) e sua esposa Eliana Vieira Barbosa Negrelli (RG 3.924.516-SSP/SP), enquanto casados sob o regime de comunhão de bens, após a lei 6.515/ 77, com pacto antenupcial registrado sob o nº 2.728 do 01º CRI de Piracicaba, e Silvia Negrelli de Moura Azevedo (CPF 546.356.758-15) e seu esposo Luiz Carlos de Moura Azevedo (CPF 462.876.048-91), enquanto casados no regime de comunhão parcial de bens antes da Lei 6.515/77, doaram a fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do total para Otavio Assad Negrelli (CPF 223.685.108-18), enquanto solteiro; e demais fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do total para Fernanda Assad Negrelli (CPF 196.770.428-74), enquanto solteira;

penhora oriunda da Reclamação Trabalhista ATOrd nº 0189100-03.2008.5.15.0017 da 01ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto - TRT da 15ª Região e promovida por Celia Regina Marinho de Moura (CPF 070.503.168-30) (Av. 11);

aquisição da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do total por Jorone Gestão de Ativos Ltda. (CNPJ 12.656.797/0001-69) (R. 16);

penhora da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) oriunda da Execução de Título Judicial nº 0041348-29.1999.8.26.0100 da 36ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo e promovida por Marciana Vigolo Borges (CPF 179.986.998-92) e Romualdo Massaro Bianchi (CPF 190.264.318-64) (Av. 17);

penhora da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) oriunda da Reclamação Trabalhista ATOrd nº 0123900-22.1996.5.15.0065 da Vara do Trabalho de Tupã - TRT da 15ª Região e promovida por José Antonio da Silva (CPF 250.279.568-00) (Av. 19);

arrematação judicial da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do total por Celia Regina Marinho de Moura (CPF 070.503.168-30), enquanto divorciada (R. 21);

penhora da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) oriunda da Execução de Título Judicial nº 0828542-60.1998.8.26.0100 da 02ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo e promovida por Isaias Bissoto (CPF 513.216.379-34) (Av. 23);

penhora da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) oriunda deste Cumprimento de Sentença de nº 0004085-54.2022.8.26.0100 (Av. 24); e

ineficácia da doação objeto do registro nº 11 (R. 11) oriunda da Execução Fiscal nº 0058465-21.2003.8.26.0576 do Setor das Execuções Fiscais do Foro de São José do Rio Preto e promovida pela Prefeitura do Município São José do Rio Preto (CNPJ 46.588.950/0001-80) em face de Helio Negrelli Filho (Av. 25).

Da Posse do Imóvel.

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica homologado aponta que o "imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor. Estava presente o Sr. Marcos, pessoa que ocupa o espaço segundo informação do mesmo, há 15 anos, no dia 02/10/2024 no período da manhã (a partir nas 09h30m) sendo verificada e analisado o terreno objeto desta avaliação."

Dos Débitos de Condomínios.

Não se trata de condomínio e não há, pois, pendências desta espécie.

Dos Débitos de IPTU ou ITR.

Inscrição Municipalidade / INCRA nº 207475000

Pesquisa feita em 08 de junho de 2026 indicou que sobre o imóvel não pesam débitos.

Verifica-se, porém, o processamento dos seguintes feitos:

Execução Fiscal nº 0023335-18.2013.8.26.0576 do Setor das Execuções Fiscais do Foro de São José do Rio Preto e promovida pela Municipalidade para cobrança de IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano devido nos anos 2011 e 2012.

Execução Fiscal nº 0058465-21.2003.8.26.0576 do Setor das Execuções Fiscais do Foro de São José do Rio Preto e promovida pela Municipalidade para cobrança de IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano devido nos anos 1997 até 2001.

Da Avaliação do Imóvel.

Valor da Avaliação Original: R\$ 3.101.358,42 para out/2024

Valor Avaliação Atualizado: R\$ 3.556.322,42 para mai/2026

Datas e horários do Leilão.

1º (Primeiro) Leilão.

Início: 20 (vinte) de Julho de 2026, 11:00:00hs

Término: 22 (vinte e dois) de Julho de 2026, 11:00:00hs

2º (Segundo) Leilão.

Início: 22 (vinte e dois) de Julho de 2026, 11:01:00hs

Término: 12 (doze) de Agosto de 2026, 11:00:00hs

Da Hospedagem das Hastas Públicas.

Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/lote/terreno-urbano-em-sao-jose-do-rio-preto/4717/>