

Edital de Leilões Eletrônicos

Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

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

Edital de Leilões Eletrônicos de Bem Imóvel e para Intimação da executada Celia Regina Marinho de Moura (CPF 070.503.168-30), de Hélio Negrelli Filho (CPF 033.895.881-91), Eliana Vieira Barbosa Negrelli (CPF 304.165.368-08), Silvia Negrelli de Moura Azevedo (CPF 546.356.758-15), Luiz Carlos de Moura Azevedo (CPF 462.876.048-91), Otavio Assad Negrelli (CPF 223.685.108-18), Fernanda Assad Negrelli (CPF 196.770.428-74), OFN Gestão de Ativos Ltda., atual denominação de Jorone Gestão de Ativos Ltda. (CNPJ 12.656.797/0001-69), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Marcelo de Andrade Picciafuco (CPF 954.902.808-91), Espólio de Boleslau Barankiewica (CPF 063.603.198-53), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Bens Comércio e Participações Ltda. (CNPJ 03.212.100/0001-70), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Marciana Vigolo Borges (CPF 179.986.998-92), Romualdo Massaro Bianchi (CPF 190.264.318-64), José Antonio da Silva (CPF 250.279.568-00), Maria das Graças Marques da Silva (CPF 312.962.018-48), Isaias Bissoto (CPF 513.216.379-34), Espólio de Natalício Gomes Patriota (CPF 109.977.928-68), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Prefeitura do Município São José do Rio Preto (CNPJ 46.588.950/0001-80), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, dos exequentes Antonio Romanauskas (CPF 957.196.368-20), Maria Lucia de Lima Romanauskas (CPF 825.536.618-00), Countryside Administração Ltda. ME (CNPJ 17.974.706/0001-57), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), expedido nos autos da Cumprimento de Sentença nº 0004085-54.2022.8.26.0100.

O Dr. Rodrigo César Fernandes Marinho, MM Juiz de Direito da 04^a Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 20 (vinte) de Julho de 2026, 11:00:00 horas e término dia 22 (vinte e dois) de Julho de 2026, 11:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da avaliação atualizada.

O 2º (Segundo) Leilão, caso não haja licitantes em primeira apregoação, terá início dia 22 (vinte e dois) de Julho de 2026, 11:01:00 horas e término dia 12 (doze) de Agosto de 2026, 11:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

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

Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

Pagamentos. O preço da arrematação é composto pelo valor do lance vencedor e a comissão do leiloeiro oficial.

O valor do lance vencedor será pago à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Penalidades. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, o licitante que tiver apresentado o segundo maior lance ou proposta será consultado sobre interesse no prosseguimento da aquisição, nos termos do respectivo Edital de Hastas Públicas, bem como instruído para pagamentos. Decorridos o prazo sem que a(o) arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso a perda da caução inicial em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro oficial, conforme o artigo 897 do Código de Processo Civil, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal. Nos termos do artigo 26 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do artigo 270 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, não sendo efetuados os depósitos em pagamento do preço da arrematação, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz.

Na hipótese de não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial serão informados do ocorrido a Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; o Ofício da Portaria dos Auditórios e das Hastas Públicas deste Foro Central da Comarca da São Paulo; e a Promotoria de Justiça Cível do Ministério Público do Estado de São Paulo, para a adoção das medidas legais cabíveis face o arrematante remisso.

Lote em Hastas Públicas. Terreno Urbano com 2.206,70m² 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, onde 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 Municipal nº: 207475000

Matrícula. 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 Regional de Santana de São Paulo e promovida por Natalício Gomes Patriota (CPF 109.977.928-68), Marcelo de Andrade Picciafuco (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 (R. 10);

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 10 (R. 10) 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).

Posse. 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."

Débitos Tributários. 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.

Avaliação Original: R\$ 3.101.358,42 em out/2024.

Avaliação Atualizada: R\$ 3.556.322,42 em mai/2026.

Crédito Executado. Trata-se de Cumprimento de Sentença em sede de Embargos de Terceiro julgados improcedentes (processo principal nº 1023384-73.2017.8.26.0100). O valor executado era de R\$ 136.429,02 (cento e trinta e seis mil, quatrocentos e vinte e nove reais e dois centavos) em 18 de julho de 2022 - fls. 59.

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317).

Na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas 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, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Aguarda julgamento o Agravo de Instrumento nº 2074098-14.2026.8.26.0000 da 15ª Câmara de Direito Privado do E. TJSP processado sem atribuição de efeito suspensivo (fls. 357/358).

Informações e Observações Finais. O r. despacho de fls. 364/365 assim determinou: "Cumpra observar que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o(s) bem(ns), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional."

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais Celia Regina Marinho de Moura, (CPF 070.503.168-30), Hélio Negrelli Filho (CPF 033.895.881-91), Eliana Vieira Barbosa Negrelli (CPF 304.165.368-08), Silvia Negrelli de Moura Azevedo (CPF 546.356.758-15), Luiz Carlos de Moura Azevedo (CPF 462.876.048-91), Otavio Assad Negrelli (CPF 223.685.108-18), Fernanda Assad Negrelli (CPF 196.770.428-74), OFN Gestão de Ativos Ltda., atual denominação de Jorone Gestão de Ativos Ltda. (CNPJ 12.656.797/0001-69), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Marcelo de Andrade Picciafuco (CPF 954.902.808-91), Espólio de Boleslau Barankiewica (CPF 063.603.198-53), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Bens Comércio e Participações Ltda. (CNPJ 03.212.100/0001-70), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Marciana Vigolo Borges (CPF 179.986.998-92), Romualdo Massaro Bianchi (CPF 190.264.318-64), José Antonio da Silva (CPF 250.279.568-00), Maria das Graças Marques da Silva (CPF 312.962.018-48), Isaias Bissoto (CPF 513.216.379-34), Espólio de Natalício Gomes Patriota (CPF 109.977.928-68), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), a Prefeitura do Município São José do Rio Preto (CNPJ 46.588.950/0001-80), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Antonio Romanauskas (CPF 957.196.368-20), Maria Lucia de Lima Romanauskas (CPF 825.536.618-00), Countryside Administração Ltda. ME (CNPJ 17.974.706/0001-57), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 09 de Junho de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Rodrigo César Fernandes Marinho

Juiz de Direito
