1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE ARAÇATUBA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **SUELI COSTA** inscrita no CPF sob nº 078.506.188-66, dos co-proprietários **MARCOS ROGÉRIO DOS SANTOS** inscrito no CPF sob nº 158.037.348-88, **EDSON RENATO SABO** inscrito no CPF sob nº 095.531.668-57, do credor hipotecário **DAIRY PARTNERS AMERICA BRASIL LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 05.300.331/0001-60 na pessoa de seu representante legal, **e demais interessados.** O **DR. CARLOS JOSÉ GAVIRA,** MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Araçatuba - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **AMAURI MANZATTO** move em face da referida requerida – Processo nº **0005748-77.2024.8.26.0032 -** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.legisleiloes.com.br**, **O 1° Leilão terá início no dia 27/05/2026 à partir das 15:25h, e encerramento no dia 01/06/2026 às 15:25h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 24/06/2026 às 15:25h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os leilões. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, § único, do CTN e os débitos de condomínio, que ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeada **fiel depositária** do bem a Sra. Sueli Costa, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias

cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Parte Ideal correspondente a 25% de um Barracão Comercial com A.T 933,72m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Prédio comercial situado na Rua Oliveira Salazar nº 98, com 47,70m² de área construída, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, e seu respectivo terreno constituído pelos lotes nºs 01 e 02 da quadra nº 24, do loteamento denominado Bairro Santana-Ampliação, com as seguintes medidas e confrontações: começa no vértice M-1, ângulo interno de 89º40'25", cravado na divisa da propriedade de José Maurício Saran, lote nº 24 da quadra nº 24; daí segue margeando e confrontando com a Rua Oliveira Salazar, na distância de 23,33m, até o vértice M-2, ângulo interno de 89º13'42"; daí deflete à direita e segue confrontando com o lote nº 03 da mesma quadra, de propriedade de Diogo Antônio Cazetto Sabião, na distância de 40,70m, até o vértice M-3, ângulo interno de 90º41'42"; daí à direita, segue confrontando com os prédios nºs. 109 e 99 da Rua Padre Nóbrega, ambos de propriedade de Mário Batistella, numa distância de 22,55m até o vértice M-4, ângulo interno de 90º24'11"; daí, novamente à direita, segue confrontando com propriedade de Tikae Tanaka, Regina Tomiko Tanaka e outros, lote nº 21 da quadra nº 24; Kazuo Otuka e Mário Sérgio Fernandes Delgadinho, lotes nºs. 22 e 23; e, José Maurício Saran, lote nº 24, na distância de 40,70m, até o vértice M-1, ponto inicial da descrição; perfazendo a **área de 933,72m²**, situado do lado par da Rua Oliveira Salazar, distando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, 30,00m da Rua Cesário Mota. **Consta** na **Av.04** que o prédio comercial nº 98 da Rua Oliveira Salazar, com 47,70m² de área, foi demolido. **Consta** na **Av.05** que sobre o terreno foi construído um prédio residencial (padrão Galpão industrial G1), que recebeu o nº 98 da Rua Oliveira Salazar, com a área construída de 1.010,94m². **Consta** no **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** de **fls. 95/105**, realizado pelo Perito em 17/02/2025, que o imóvel está localizado, sito a Rua Oliveira Salazar, nº 98 (Barracão Comercial), no Bairro São Joaquim, na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo. Área do Terreno: 933,72m² (23,30 x 40,00), segundo seu IPTU, e área construída: constam 1.010,94m², segundo se apurou, nas informações e documentações levantadas e fornecidas. Características do Imóvel: Imóvel com muito boa infraestrutura urbana, como descrito acima, foi vistoriado externa e internamente, portanto, foi realizado uma vistoria completa, a fim de colher e obter informações, para se determinar o melhor método a ser aplicado, para a execução da presente avaliação do bem imóvel, amparado na NBR 14653 – Parte 2 – que versa sobre Avaliação de Imóvel Urbano. Com isto e, observando as características apresentadas e, as informações coletadas e fornecidas na vistoria técnica realizada, considerando seu descritivo e estrutura, que foram observados "in loco", mais sua idade relativa e aparente (IR – AC), de aproximados 14 anos, segundo sua CVV, considerando os fatores intrínsecos e extrínsecos, mais o fator de depreciação, temos o seguinte: Imóvel comercial: Barracão com docas; 02 Salas Administrativas; 01 Sala de Reunião; 01 Sala de Treinamento; 02 WCs com acessibilidade; 01 Copa; Energia trifásica. Importante: Itens acessórios, como câmara fria, condicionadores de ar, e energia fotovoltaica não fazem parte dos itens avaliados, portanto, não são mensuráveis neste presente documento de avaliação mercadológica, pois, os mesmos são itens removíveis. **Consta** no **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** de **fls. 106/109**, realizado pelo Perito em 15/02/2025, as características do Imóvel: O imóvel é um barracão comercial/industrial que conta com a seguinte estrutura: Telhado: Estrutura metálica; Doca para carga e descarga de caminhões; 04 salas administrativas; Copa; 2 banheiros. O imóvel apresenta características adequadas para uso logístico, industrial leve ou comercial, estando localizado em uma região central, porém com fácil acesso, o que favorece operações de carga e descarga. **Consta** no **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica** de **fls. 110/114**, realizado pela Perita em 14/02/2025, que o imóvel avaliando encontra-se devidamente registrado sob a matrícula nº 81.474 no Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP, e inscrita no Cadastro Imobiliário nº 4-11-00-12-0015-0310-01-00 nesta Cidade e Comarca. Descrição do Imóvel: O imóvel avaliando, trata-se de um imóvel comercial, com entorno e adjacências residenciais e comerciais, com uma área de terreno medindo 933,72m² e, com 1010,94m² de área de construção. Características da Região: O imóvel avaliando está localizado em uma região próxima a comércios, bancos, escolas, posto de saúde e avenidas. As ruas em torno são pavimentadas, possui iluminação pública, rede de esgoto, rede de telefonia, rede de tv a cabo e internet, coleta de lixo orgânico e

reciclável, linha de transporte coletivo urbano. **Imóvel localizado na Rua Oliveira Salazar, nº 98, Bairro São Joaquim, Araçatuba/SP. Imóvel matrícula nº 81.474** do **CRI** de **Araçatuba/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.07-** HIPOTECA do Imóvel, em favor de Dairy Partners Americas Brasil LTDA.; **Av.13-** PENHORA de parte ideal correspondente a 25% do Imóvel, expedida nestes autos **(retificada na Av.14)**. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, em 20/03/2026, foram constatados **débitos de IPTU** no valor de **R$ 9.981,03** (nove mil, novecentos e oitenta e um reais e três centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 492.271,67 (quatrocentos e noventa e dois mil, duzentos e setenta e um reais e sessenta e sete centavos) para Abril/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 299**, o débito exequendo no valor de **R$ 434.177,31** (quatrocentos e trinta e quatro mil, cento e setenta e sete reais e trinta e um centavos), atualizado em 23/03/2026.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC,** caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Araçatuba/SP, 13 de Abril de 2026.

DR. CARLOS JOSÉ GAVIRA

MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Araçatuba - SP