1ª VARA DA COMARCA DE SÃO MANUEL – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **AUGUSTO ARRUDA** inscrito no CPF sob nº 159.027.738-49 e sua cônjuge/co-proprietária **HELENA RICCI ARRUDA** inscrita no CPF sob nº 216.265.798-91, dos co-proprietários **LAURA FABRÍCIO MELLO ARRUDA** inscrita no CPF sob nº 254.703.838-22, **MARIA ISABEL DE ARRUDA** inscrita no CPF sob nº 040.606.728-74, **ANTÔNIO ARRUDA NETO** inscrito no CPF sob nº 031.684.998-70 e sua cônjuge **MARIA APARECIDA FRANCISCO ARRUDA** inscrita no CPF sob nº 984.887.408-91, **e demais interessados. O DR. RENATO ZANCO BUENO,** MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de São Manuel - 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 **Execução Fiscal** - em que **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MANUEL** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **0004388-42.2006.8.26.0581 -** 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 22/10/2025 à partir das 14:10h, e encerramento no dia 27/10/2025 às 14:10h; 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 17/11/2025 às 14:10h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **90%** (noventa por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. 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. Os débitos de natureza tributária, que se adequarem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Augusto Arruda, 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: Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo,proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

RELAÇÃO DO BEM: Imóvel com A.T 14.869,25m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Uma gleba de terras denominadas "GLEBA A4", com a **área de 23.165,759 metros quadrados**, na Chácara Aliança, hoje perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, circunscrição única, gleba essa que assim se descreve: partindo do marco denominado 18, localizado nas divisas com as propriedades de Rubens Bertozo, Gleba A3 de Natal Norogildo Ragozo e outros e com a referida propriedade, deflete ao marco 09 com rumo magnético de 40º53'02" NW a uma distância de 56,01 metros; do marco 09 deflete ao marco 10 com rumo de 53º29'51" NE e distância de 91,43 metros; do marco 10 deflete ao marco 11 com rumo de 48º19'41" NE e distância de 89,00 metros; do marco 11 deflete ao marco 12 com rumo de 48º32'35" NE e distância de 57,62 metros; do marco 12 deflete ao marco 00 com rumo de 54º00'42" NE e distância de 127,64 metros; do marco 00 deflete ao marco 13 com rumo de 48º29'32" SE e distância de 68,47 metros; e do marco 13 deflete ao marco 18 com rumo de 53º23'15" e distância de 375,06 metros: confrontando-se do marco 18 ao marco 09 com Rubens Bertozo; do marco 09 ao marco 10 com Paulo Innocenti; do marco 10 ao marco 00 com Arnaldo Quinato e Renato Gianella; do marco 00 ao marco 13 com a Rodovia Marechal Rondon; e do marco 13 ao marco 18 com a gleba A3 de Natal Norogildo Ragozo e outros. **Consta** na **Av.05** que foi desapropriada do imóvel a que se refere esta matrícula, uma área de terras com 2.380,189 metros quadrados, a qual foi devidamente matriculada sob nº 14.635 deste Oficial de Registro de Imóveis, ficando ainda como remanescentes nesta matrícula, quatro área de terras, assim descritas: REMANESCENTE 01 – Inicia no marco "A4", com rumo NE 53º23'15" com distância de 19,722 metros, até o marco "19", confrontando com a área remanescente (Matr. 11.353); daí, segue com rumo SW 53º23'15" na distância de 103,272 metros até o marco "18", confrontando com a área denominada "Gleba 04"; daí deflete à direita com rumo NW 40º53'02" na distância de 21,064 metros até o marco "B3", confrontando com as áreas remanescentes (Matr. 5.130 e 8.103); daí deflete à direita com rumo NE 53º23'15" na distância de 94,851 metros até o marco "B2", confrontando com a área desapropriada Rua "B"; daí com raio de 9,00 metros, em curva com ângulo de 85º27'22", com o desenvolvimento de 13,424 metros até o marco "B1"; daí segue com o rumo SE 41º09'23" com a distância de 12,758 metros até o marco inicial "A4", fechando o roteiro perimétrico com a área de 2.153,614 metros quadrados; REMANESCENTE 02 – Inicia no marco "B1", com rumo SE 39º43'47" na distância de 25,608 metros até o marco "B5", confrontando com a área remanescente (Matrícula 3.411); daí deflete à direita com rumo SW 53º23'15" na distância de 146,584 metros até o marco "B4", confrontando com a área desapropriada Rua "B"; daí deflete à direita com rumo NW 40º53'02" na distância de 20,907 metros até o marco "09", confrontando com a área remanescente (Matr. 5.130); daí deflete à direita com rumo NE 53º29"51" na distância de 91,43 metros até o marco "10", confrontando com propriedade de Paulo Innocenti; daí segue com rumo NE 48º19"41" na distância de 55,515 metros até o marco "H1", confrontando com a propriedade de Paulo Innocenti; fechando o roteiro perimétrico com a área de 3.178,425 metros quadrados; REMANESCENTE 03 – Inicia no marco "H1", com rumo NE 48º19'41" na distância de 33,485 metros até o marco "11", confrontando com a propriedade de Arnaldo Quinato e Renato Gianella; daí segue com rumo de NE 48º32'35" na distância de 57,62 metros até o marco "12"; daí segue com rumo NE 54º00'42" na distância de 127,64 metros até o marco "00", confrontando com a propriedade de Arnaldo Quinato e Renato Gianella; daí deflete à direita com rumo SE 48º29'32" na distância de 68,47 metros até o marco "13", confrontando com a Rodovia Marechal Rondon; daí deflete à direita com rumo SW 53º23'15" na distância de 229,20 metros até o marco "112", confrontando com a propriedade de Natal Norogildo Ragozo e outros; daí deflete à direita com rumo SE 39º43'47" na distância de 60,665 metros até o marco "H1", confrontando com as áreas remanescentes (matr. 3.411) e com a área desapropriada Rua "B", fechando o roteiro perimétrico com a área de 14.869,25 metros quadrados e, REMANESCENTE 04 – Inicia no marco "B6" com rumo SE 39º43'47" na distância de 21,036 metros até o marco "H2", confrontando com a área remanescente (Matrícula 3.411); daí deflete à direita com rumo SW 53º23'15" na distância de 28,547 metros até o marco "A5"; daí deflete à direita com rumo NW 41º09'23" na distância de 11,328 metros até o marco "B8", confrontando com a área desapropriada Rua "B"; daí deflete à direita com raio de 9,00 metros e curva com ângulo de 94º32'38" e desenvolvimento da curva de 14,851 metros até o marco "B7", confrontando com a área desapropriada Rua "B"; daí segue

com rumo NE 53º23'15" na distância de 19,329 metros até o marco "B6", confrontando com a área desapropriada Rua "B", fechando o roteiro perimétrico com a área de 584,281 metros quadrados. **Consta** na **Av.06** que foram desmembradas do imóvel desta matrícula, UMA GLEBA DE TERRAS, denominada REMANESCENTE 01, com a área de 2.153,614 metros quadrados, o qual foi matriculado sob n. 15.720 deste Oficial de Registro de Imóveis, permanecendo ainda como remanescente desta matrícula, o REMANESCENTE 02, com a área de 3.178,425 metros quadrados, o REMANESCENTE 03, com a área de 14.869,25 metros quadrados e o REMANESCENTE 04, com a área de 584,281 metros quadrados. **Consta** na **Av.08** que foi desmembrada do imóvel a que se refere a presente matrícula, a área de terras designada por REMANESCENTE 02, com 3.178,425 metros quadrados, sendo que a mesma foi dividida em duas outras glebas, designadas por GLEBA "E1", com 2.500,00 metros quadrados, devidamente MATRICULADA SOB N. 16.374 e GLEBA "E2", com 678,425 metros quadrados, devidamente MATRICULADA SOB N. 16.375, ficando ainda como remanescente desta matrícula sob n. 3.411, a área de terras designadas por REMANESCENTE 03, com 14.869,25 metros quadrados e REMANESCENTE 04, com 584,281 metros quadrados. **Consta** na **Av.10** que o remanescente do imóvel objeto desta matrícula, encontra-se localizado no cruzamento da RUA FRANCISCO ARAÚJO com a RUA EMYGDIO DIAS PEDROSO. **Consta** na **Av.16** que o imóvel descrito nesta matrícula, designado por Remanescente 04, encontra-se cadastrado na referida Prefeitura sob n. 0.3.536.0150-6. **Consta** na **Av.17** que a área de terras constante de um dos remanescentes desta matrícula, designada por Remanescente 04, com a área de 584,281 metros quadrados, foi MATRICULADA SOB N. 16.764, ficando ainda como remanescente nesta matrícula, a área de terras designadas por Remanescente 03, com **14.869,25 metros quadrados**. **Consta** no **Auto de Constatação e Reavaliação** de **fls. 156**, realizado pelo Oficial de Justiça em 15/09/2016, que o referido bem encontra-se em mãos do depositário, Sr. Augusto Arruda, e que sobre esta Gleba de terras encontra-se um barracão antigo de 200m² com as laterais e cobertura metálica. Conforme consta em fls. 89 e 102, a Inscrição Cadastral do imóvel se encontra sob n° 0 3 536 0200 2. **Imóvel localizado na Rodovia Marechal Rondon, S/Nº, Chácara Aliança, São Manuel/SP (Conforme averbação nº 9 o imóvel está localizado no cruzamento da Rua Francisco Araújo com a Rua Emygdio Dias Pedroso)**. **Imóvel matrícula** nº **3.411** do **CRI** de **São Manuel/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.18-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 62,50% do Imóvel, expedida pela 2ª Vara da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 639-17.2006.8.26.0581, movida pelo Banco do Brasil S/A; **Av.19-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 62,50% do Imóvel, expedida pela 2ª Vara da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 0000640-02.2006.8.26.0581, movida pelo Banco do Brasil S/A; **Av.20-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 25% do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.22-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 25% do Imóvel, expedida pela 1ª Vara da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 6762-21.2012.8.26.0581, movida pela Fazenda Municipal de São Manuel; **Av.23-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 25% do Imóvel, expedida pela 2ª Vara da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 0007407-51.2009.8.26.0581, movida por Emiliano Abraao Sampaio Novais e outro; **Av.24-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida pela 1ª Vara da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 0006963-47.2011.8.26.0581, movida pelo Município de São Manuel; **Av.26-** INDISPONIBILIDADE dos Bens de propriedade de Augusto Arruda e de Antonio Arruda Neto, expedida pela 2ª Vara da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 0000635-77.2006.8.26.0581; **Av.27-** INDISPONIBILIDADE dos Bens e Direitos de Augusto Arruda, expedida pela Vara do Trabalho da Comarca de Botucatu/SP, no proc. nº 0012626-46.2014.5.15.0025; **Av.28-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida pela 2ª Vara da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 1501549-13.2019.8.26.0581, movida pelo Município de São Manuel; **Av.29-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida pela 1ª Vara da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 1501475-51.2022.8.26.0581, movida pelo Município de São Manuel. **Consta** em **fls. 217/219**, débitos junto à Prefeitura Municipal de São Manuel/SP, no valor de R$ 128.699,51 (cento e vinte e oito mil, seiscentos e noventa e nove reais e cinquenta e um centavos), atualizado em 21/08/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 1.822.613,18 (um milhão, oitocentos e vinte e dois mil, seiscentos e treze reais e dezoito centavos) para Agosto/2025.

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. São Manuel/SP, 29 de Agosto de 2025.

DR. RENATO ZANCO BUENO
MM°. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de São Manuel - SP