

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MATÃO/SP

A **Dra. Maria Cecilia Faulin Dos Santos Reschini**, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Matão/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 0001504-04.2022.8.26.0347 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE:

- **GUSTAVO DINIZ GUERRA SERVICOS DE CONSTRUCAO CIVIL E TERRAPLANAGEM EIRELI**, CNPJ: 53.679.569/0001-91, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO:

- **AGNALDO NAVARRO DE SOUZA**, CPF: 528.344.339-68;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MATÃO/SP;**
- **VARA DO TRABALHO DE MATÃO/SP**, processos nº 0010320-81.2024.5.15.0081, 0011338-74.2023.5.15.0081
- **VARA DO TRABALHO DE ARARAQUARA/SP**, processo nº 0011465-12.2023.5.15.0081

1º Leilão

Início em 14/10/2025, às 15:00hs, e término em 17/10/2025, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 117.924,80; LOTE 2 – R\$ 123.821,03, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

2º Leilão

Início em 17/10/2025, às 15:01hs, e término em 06/11/2025, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 58.962,40; LOTE 2 – R\$ 61.910,52, correspondentes a 50% do valor do lance mínimo do primeiro leilão, de acordo com decisão fls. 977.

Descrição dos Bens**LOTE 1**

A LOJA SOB O NÚMERO 04 (QUATRO), LOCALIZADA NO PAVIMENTO SUPERIOR DO PRÉDIO DENOMINADO “GALERIA ATRI”, situado à rua Prudente de Moraes, nº 830, esquina com a Avenida Sete de Setembro, nesta cidade, distrito, município e comarca de Matão, com a área total de 29,327 (vinte e nove metros e trezentos e vinte e sete milímetros quadrados), sendo 16,05 (dezesesseis metros e cinco centímetros quadrados) de área real privativa e 13,277 (treze metros e duzentos e setenta e sete milímetros quadrados) de área comum, confrontando pela frente com a área comum de circulação, do lado direito com a loja nº 03 (três), do lado esquerdo com a loja número 05 (cinco) e nos fundos com a divisa com o prédio nº 856, da Rua Prudente de Moraes, cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal de 2,89925% no terreno onde se encontra construído referido prédio, com frente para a Rua Prudente de Moraes, medindo 28,20 (vinte e oito metros e vinte centímetros) de frente, 20,50 (vinte metros e cinquenta centímetros) da frente aos fundos, de ambos os lados e finalmente 28,20 (vinte e oito metros e vinte centímetros) nos fundos, encerrando a área total de 578,10 (quinhentos e setenta e oito metros e dez centímetros quadrados), confrontando pela frente com a referida Rua Prudente de Moraes, do lado esquerdo de quem se situa de frente para o imóvel, com o prédio nº 856, da Rua Prudente de Moraes, de lado direito com a Avenida Sete de Setembro e nos fundos com o prédio nº 1.306, da Avenida Sete de Setembro.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 827-845).

Matrícula: 11.933 do Cartório de Registro de Imóveis de Matão/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 624 dos autos, bem como na **AV. 11** da matrícula. Consta na **AV. 12, PENHORA**, derivada dos autos nº 0010320-81.2024.5.15.0081 da Vara do Trabalho de Matão/SP.

CONTRIBUINTE: Cadastro nº 15.866, Inscrição Municipal nº 251.44.95.0196.01.004-3; Em pesquisa realizada em agosto de 2025, **constam débitos fiscais** no valor total de R\$ 312,03.

DEPOSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R\$ 112.348,66 em outubro de 2024.

LOTE 2

A LOJA SOB O NÚMERO 10 (DEZ), LOCALIZADA NO PAVIMENTO SUPERIOR DO PRÉDIO DENOMINADO “GALERIA ATRI”, situado à rua Prudente de Moraes, nº 830, esquina com a Avenida Sete de Setembro, nesta cidade, distrito, município e comarca de Matão, com a área total de 29,327 (vinte e nove metros e trezentos e vinte e sete milímetros quadrados), sendo 16,05 (dezesesseis metros e cinco centímetros quadrados) de área real privativa e 13,277 (treze metros e duzentos e setenta e sete milímetros quadrados) de área comum, confrontando pela frente com a área comum de circulação, do lado direito com a loja nº 09 (nove), do lado esquerdo com as dependências dos sanitários comuns e nos fundos com a divisa com a Avenida Sete de Setembro, cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal de 2,89925% no terreno onde se encontra construído referido prédio, com frente para a Rua Prudente de Moraes, medindo 28,20 (vinte e oito metros e vinte centímetros) de frente, 20,50 (vinte metros e cinquenta centímetros) da frente aos fundos, de ambos os lados e finalmente 28,20 (vinte e oito metros e vinte centímetros) nos fundos, encerrando a área total de 578,10 (quinhentos e setenta e oito metros e dez centímetros quadrados), confrontando pela frente com a referida Rua Prudente de Moraes, do lado esquerdo de quem se situa de frente para o imóvel, com o prédio nº 856, da Rua Prudente de Moraes, de lado direito com a Avenida Sete de Setembro e nos fundos com o prédio nº 1.306, da Avenida Sete de Setembro.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 827-845).

Matrícula: 11.939 do Cartório de Registro de Imóveis de Matão/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 624 dos autos, bem como na **AV. 10** da matrícula.

CONTRIBUINTE nº: Cadastro nº 15.872, Inscrição Municipal nº 251.44.95.0196.01.010-3; Em pesquisa realizada em agosto de 2025, **constam débitos fiscais** no valor total de R\$ 290,57.

DEPOSITÁRIOS: O executado.

Avaliação: R\$117.966,09, em outubro de 2024.

Débito da ação: R\$ 101.307,21, em fevereiro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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 a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjin**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 **Comissão e Pagamento**

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5 **Falta de pagamento**



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6 **Conhecimento sobre o Leilão**

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Matão/SP, 22 de agosto de 2025.

Dra. Maria Cecilia Faulin Dos Santos Reschini

Juíza de Direito