VEGAS LEILÕES®
A CERTEZA DO MELHOR NEGÓCIO

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA**
**2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MATÃO-SP**
**JUIZ DE DIREITO: SAMUEL BORTOLINI DOS SANTOS**
**LEILOEIRO: HUGO ALEXANDRE PEDRO ALEM, JUCESP Nº 935**
**GESTORA: VEGAS LEILÕES (www.vegasleiloes.com.br)**

**LEGISLAÇÃO:** Arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil e Normas de Serviço da Corregedora Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**PROCESSO: 0001504-04.2022.8.26.0347 – AÇÃO:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – **EXEQUENTE:**– GUSTAVO DINIZ GUERRA SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL E TERRAPLANAGEM EIRELI, GUSTAVO DINIZ GUERRA e MARIA SANTAGUIDA DOS SANTOS - **EXECUTADOS:** AGNALDO NAVARRO DE SOUZA – **VALOR DA CAUSA:** R$63.066,39, na data do protocolo (sujeito à atualização).

**OBJETIVO:** Pelo presente edital, **SAMUEL BORTOLINI DOS SANTOS,** Juiz de Direito em exercício na 2ª Vara Cível da Comarca de MATÃO-SP, FAZ SABER aos que do presente edital virem ou dele tomarem conhecimento e interessar possa que por este Juízo processam-se os autos da ação retro mencionada, tendo sido designada a venda **dos imóveis adiante descritos:**

**"01) – A LOJA número 04 (quatro), localizada no pavimento superior do prédio denominado GALERIA ATRI, situado na Rua Prudente de Moraes número 830, esquina com a Avenida Sete de Setembro, nesta cidade e comarca de MATÃO-SP,** com a área total de 29,327 metros quadrados, sendo 16,05 metros quadrados de área real privativa e 13,277 metros quadrados de área real comum, confrontando pela frente com a área comum de circulação, lado direito com a loja número 03, do lado esquerdo com a loja número 05 e nos fundos com a divisa com o prédio número 856 da Rua Prudente de Moraes, cabendo-lhe uma fração ideal de 2,89925% do terreno onde se encontra construído o referido prédio, com frente para a Rua Prudente de Moraes, medindo 28,20 de frente, 20,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e 28,20 metros nos fundos, encerrando a área total de 578,10 metros quadrados, confrontando pela frente com a referida Rua Prudente de Moraes, do lado esquerdo de quem de situa de frente para o imóvel, com o prédio número 856 da Rua Prudente de Moraes, do lado direito com a Avenida Sete de Setembro e nos fundos com o prédio número 1.306 da Avenida Sete de Setembro. **Cadastrado na Prefeitura Municipal sob número 251.44.95.0196.01.004.3. Imóvel esse havido por força dos registros números 08 e 10, na matrícula número 11.933 do Cartório de Registro de Imóveis de Matão-SP"; e**

**"02) – A LOJA número 10 (dez), localizada no pavimento superior do prédio denominado GALERIA ATRI, situado na Rua Prudente de Moraes número 830, esquina com a Avenida Sete de Setembro, nesta cidade e comarca de MATÃO-SP,** com a área total de 29,327 metros quadrados, sendo 16,05 metros quadrados de área real privativa e 13,277 metros quadrados de área real comum, confrontando pela frente com a área comum de circulação, lado direito com a loja número 09, do lado esquerdo com as dependências dos sanitários comuns e nos fundos com a divisa com Avenida Sete de Setembro, cabendo-lhe uma fração ideal de 2,89925% do terreno onde se encontra construído o referido prédio, com frente para a Rua Prudente de Moraes, medindo 28,20 de frente, 20,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e 28,20 metros nos fundos, encerrando a área total

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

de 578,10 metros quadrados, confrontando pela frente com a referida Rua Prudente de Moraes, do lado esquerdo de quem de situa de frente para o imóvel, com o prédio número 856 da Rua Prudente de Moraes, do lado direito com a Avenida Sete de Setembro e nos fundos com o prédio número 1.306 da Avenida Sete de Setembro. **Cadastrado na Prefeitura Municipal sob número 251.44.95.0196.01.010.3. Imóvel esse havido por força dos registros números 07 e 08, na matrícula número 11.939 do Cartório de Registro de Imóveis de Matão-SP".**

**TERMO/DEPÓSITO:** Penhora por decisão judicial de 26 de junho de 2023, sendo nomeado o executado como depositário (fls. 624), o qual, segundo consta dos autos, encontra-se na posse dos imóveis penhorados.

**AVALIAÇÃO:** R$112.348,88 (cento e doze mil, trezentos e quarenta e oito reais, e oitenta e oito centavos) referente a loja 04, retro descrita, sendo atualizada até a data do presente edital para **R$128.268,08 (cento e vinte e oito mil, duzentos e sessenta e oito reais, e oito centavos)** pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (demonstrativo anexo) e R$117.966,09 (cento e dezessete mil, novecentos e sessenta e seis reais, e nove centavos) referente a loja 10, retro descrita, sendo atualizada até a data do presente edital para **R$134.681,22 (cento e trinta e quatro mil, seiscentos e oitenta e um reais, e vinte e dois centavos)** pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (demonstrativo anexo), conforme laudo de avaliação de 29 de outubro de 2024 (fls. 827/846).

**LEILÕES/PRAÇAS:** O **primeiro pregão** da alienação judicial eletrônica começará no dia **16 DE NOVEMBRO DE 2026, às 8:00 horas, ensejo em que somente serão recebidos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance superior à importância da avaliação nos três (03) dias seguintes ao início do primeiro pregão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão,** que se estenderá até o dia **09 DE DEZEMBRO DE 2026, às 15:00 horas, pelo maior lance alcançado, mas não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta cento) do valor da avaliação, nos termos do parágrafo único do art. 891 do novo Código de Processo Civil e da decisão de 5 de fevereiro de 2026 (fls. 1049),ressalvada determinação judicial diversa (art. 262, Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP).**

**GESTORA E LEILOEIRO:** A hasta pública será realizada pela modalidade **"alienação judicial eletrônica"** sob a responsabilidade do Leiloeiro Oficial **HUGO ALEXANDRE PEDRO ALÉM**, matrícula nº 935 junto a JUCESP, e por intermédio do portal da VEGAS LEILÕES (**www.vegasleiloes.com.br**).

**DOS LANCES –** Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, por meio do Portal www.vegasleiloes.com.br devendo os interessados em participar do leilão *online* se cadastrar no próprio portal da gestora do leilão, www.vegasleiloes.com.br, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do horário marcado para a realização da hasta pública. Os licitantes ficam cientes que estão sujeitos a possíveis problemas técnicos do sistema ou de responsabilidade do usuário, razão pela qual, todos os riscos inerentes à sua utilização são do licitante e, em nenhuma hipótese, haverá responsabilização do leiloeiro ou do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por eventuais danos decorrentes da participação do leilão nessa modalidade. Após o leiloeiro encerrar o pregão, o sistema, automaticamente, recusará o envio de lances. Não serão aceitas reclamações posteriores fundamentadas em problemas técnicos de qualquer natureza. Não será admitido, em hipótese alguma, o

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

cancelamento de lance antecipado ou ***online***, devendo o licitante ter ciência prévia do estado de conservação dos bens ofertados, bem como das condições de venda e das formas de pagamento do leilão, sujeitando-se às penalidades cíveis e criminais decorrentes de seus atos. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o leiloeiro oficial não se responsabilizam por eventuais prejuízos decorrentes de problemas técnicos, operacionais ou falhas de conexão, que venham ocorrer durante o processo de licitação por meio eletrônico.

**DA IRRETRATABILIDADE DO LANCE –** Os lances ofertados são irretratáveis.

**CONSTATAÇÃO DOS BENS PENHORADOS**: Os bens foram e/ou serão constatados pelo leiloeiro e as imagens dos mesmos estarão à disposição dos interessados no site www.vegasleiloes.com.br e estarão disponíveis no cumprimento dos atos do leilão para acompanhamento do pregão. Os arrematantes receberão os bens no estado declarado no auto de penhora e a alienação far-se-á em caráter "ad corpus" nos exatos termos do que dispõe o artigo 500, § 3º, do vigente Código Civil, sendo vedado ao adquirente reclamar eventuais diferenças de metragem no caso de bens imóveis, motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de vícios. **Fica o leiloeiro ou pessoa por ele designada autorizado** a constatar a atual situação do(s) bem(ns) penhorado(s), bem como fotografá-los e ainda investigar e solicitar certidões em caráter de URGÊNCIA do(s) bem(ns) nas Prefeituras Municipais, Detran/Ciretrans, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Tabeliões, INCRA etc, e ainda outros órgãos públicos que se fizerem necessários e demais credores.

**ARREMATAÇÃO / ADJUDICAÇÃO**: Os bens serão alienados pelo maior lance, e serão apreciados pelo Juiz que, aceitando, determinará a lavratura do auto. Referidos pedidos poderão ser indeferidos em caso de fraude ou lance vil, este avaliado pelo Juiz(a) no momento da hasta pública, considerando as condições e peculiaridades dos bens levados à hasta pública.

**COMISSÃO DA GESTORA/LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será paga em apartado pelo arrematante e no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor.

**ÔNUS:** Aos interessados em arrematar bens imóveis, fica esclarecido que os créditos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim, os relativos a taxas pela prestação de serviços de tais bens, ou a contribuição de melhoria e multas, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente, já que a arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem (aplicação do artigo 130, parágrafo único, do CTN). Caberá à parte arrematante indicar nos autos referidos débitos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da carta de arrematação a fim de que seja retido de eventual valor remanescente da execução e paga a dívida ou, inexistindo valores, seja expedido ofício ao órgão público competente a fim de promover a cobrança e/ou inscrever a dívida em dívida ativa, em responsabilidade do anterior proprietário. Aos interessados em arrematar *veículos automotores*, fica esclarecido que, tratando-se a aquisição em hasta pública, a mesma é considerada originária e, pelo mesmo motivo, os débitos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse e relativos a multas ou outros débitos, ficarão a cargo do antigo proprietário. Caberá à parte arrematante indicar nos autos referidos débitos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da carta de arrematação a fim de que seja retido de eventual valor remanescente

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

da execução e paga a dívida ou, inexistindo valores, seja expedido ofício ao órgão público competente a fim de promover a cobrança e/ou inscrever a dívida em dívida ativa, na responsabilidade do anterior proprietário. Após o recebimento do Auto e/ou Carta de Arrematação, o Arrematante deverá confirmar o recebimento do bem no prazo máximo de 15 dias, após o qual, não havendo manifestação, presume-se o recebimento, ficando autorizada a liberação dos valores arrecadados ao Exequente.

**PENHORAS:**
**1)** Encontra-se averbada sob número 11, na matrícula número 11.933 do Cartório de Registro de Imóveis de Matão-SP, UMA PENHORA oriunda da 2ª Vara Cível da comarca de Matão-SP, processo número 0001504-04.2022.8.26.0347, tendo como exequentes GUSTAVO DINIZ GUERRA SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL E TERRAPLANAGEM EIRELI, GUSTAVO DINIZ GUERRA e MARIA SANTAGUIDA DOS SANTOS, onde foi determinado a realização de leilão judicial eletrônico;

2) Encontra-se averbada sob número 12, na matrícula número 11.933 do Cartório de Registro de Imóveis de Matão-SP, UMA PENHORA oriunda da comarca de Matão-SP, TRT15, processo número 0010320-81.2024.5.15.0081, tendo como exequente MARIA EDUARDA ALMEIDA OLIVEIRA;
3) Encontra-se averbada sob número 10, na matrícula número 11.939 do Cartório de Registro de Imóveis de Matão-SP, UMA PENHORA oriunda da 2ª Vara Cível da comarca de Matão-SP, processo número 0001504-04.2022.8.26.0347, tendo como exequentes GUSTAVO DINIZ GUERRA SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL E TERRAPLANAGEM EIRELI, GUSTAVO DINIZ GUERRA e MARIA SANTAGUIDA DOS SANTOS, onde foi determinado a realização de leilão judicial eletrônico.

**DÉBITOS CONDOMINIAIS:** No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem,* sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, nos termos do § 1º do art. 908 do Código de Processo Civil.

**DÉBITOS DE IPTU(S):** Eventuais débitos sobre o IPTU incidentes sobre o imóvel objeto do leilão judicial, sem prejuízo da aplicação do parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional, *poderão ser consultados pelo interessado junto à prefeitura do local do imóvel.*

**RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:** Competirá exclusivamente ao arrematante providenciar a(s) transferência(s) do(s) imóvel (s) e as baixas de débitos e restrições incidentes sobre o(s) bem(ns) objeto(s) da arrematação junto aos órgãos competentes, sem qualquer responsabilidade do juízo e do Leiloeiro/Gestora.

**PAGAMENTO (DEPÓSITO JUDICIAL) –** O licitante vencedor receberá no seu ***e-mail*** cadastrado no portal da empresa gestora do leilão Vegas Leilões (**www.vegasleiloes.com.br**) as guias de depósitos judiciais, sendo uma com o valor do lance vencedor e outra da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao leiloeiro. As guias judiciais deverão ser pagas/recolhidas no prazo improrrogável de 24 horas seguintes ao término da hasta pública. Parágrafo único – É de inteira responsabilidade do arrematante manter seu cadastro atualizado no portal da gestora do leilão (**www.vegasleiloes.com.br**), sob pena de, não efetuando o pagamento do lance ofertado e da comissão devida, ser responsabilizado conforme abaixo descrito no item “da falta de pagamento”.

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

**DA FALTA DE PAGAMENTO –** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão devida a gestora do leilão e/ou leiloeiro no prazo estipulado, configurará desistência indevida do arrematante, o qual responderá cível e criminalmente pelo seu ato, além de ocorrer a sua proibição de participar de outros leilões judiciais envolvendo os mesmos bens (art. 897 do novo Código de Processo Civil), ficando, ainda, obrigado a pagar a comissão de 5% do lance ofertado em favor da gestora do leilão e/ou leiloeiro oficial.

**RETIRADA DOS BENS**: Nos casos em que os bens forem produtos de estoque rotativo a(s) executada(s) devera(ão) emitir Nota Fiscal a cada retirada do bem penhorado pelo arrematante e garantir que o PRODUTO atenda a todas as especificações técnicas exigidas e demais obrigações previstas na lei vigente. Os tributos incidentes sobre a operação deverão ser recolhidos segundo as legislações federal e estadual vigentes, sendo que as executadas/produtoras respondem pelos tributos devidos até a emissão da nota fiscal de entrega/venda dos produtos arrematados. E, a partir daí, o arrematante assume a tributação a seu encargo, conforme a praxe.

**DA TRANSFERÊNCIA DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS –** Quem arrematar e/ou adjudicar bem imóvel ficará responsável pelas despesas e/ou custos com a transferência dos bens, como ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros, inclusive débitos para a regularização dos bens e/ou matrículas.

**IMISSÃO NA POSSE:** Quem arrematar e/ou adjudicar bem imóvel ficará também responsável, caso haja resistência do executado ou do ocupante do imóvel, a qualquer título, em desocupá-lo, com o pagamento das despesas e quaisquer custos com a necessidade de eventual ação judicial para a imissão na posse do imóvel objeto da arrematação, sem quaisquer despesas ou responsabilidade do Poder Judiciário ou da empresa Gestora e seu respectivo Leiloeiro.

**PECULIARIDADES**: Os produtos de venda e/ou armazenagem controlados (ex. Combustíveis, Inflamáveis, remédios, produtos bélicos etc), o arrematante deverá obedecer às regras impostas pelo órgão responsável, ter autorização e comprovar este direito mediante documentação em seu original e ou cópia autenticada para dar lances e arrematar.

**IMPEDIMENTOS**: Faz-se constar, ainda, que não poderão arrematar bens na presente hasta pública os devedores, bem como seus tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e responsabilidade; dentre aqueles que a lei considera impedidos nos termos do art. 890 do novo Código de Processo Civil, incisos I, II, III, IV, V e VI.

**ENCERRAMENTO DO PREGÃO**: Esclareça-se que, por ocasião da hasta, após apregoado o bem pelos Leiloeiros, caso não haja licitante interessado naquele momento, os trabalhos permanecerão abertos até que o leiloeiro declare estar encerrado o pregão.

**ADVERTÊNCIA**: Aos participantes da hasta pública é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal na forma dos artigos 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro. Ressalvados os casos previstos em lei, aquele que desistir ou não efetivar o pagamento da arrematação, na forma prevista neste edital, estará automaticamente impedido de participar de outras hastas públicas da Justiça do Estado, pelo prazo de 5 (cinco) anos, sem prejuízo das demais sanções cíveis e criminais cabíveis à espécie. Ficam advertidos os interessados e os que

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

acompanharem as hastas públicas aqui mencionadas que, constitui crime, impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida (Art. 335 Código Penal).

**INTIMAÇÕES**: Pelo presente edital fica(m) o(s) executado(s) devidamente intimado(s) das designações retro mencionadas, caso não tenham advogados constituídos nos autos (art. 889, inciso I, Código de Processo Civil). Eventuais credores preferenciais, senhorios diretos, usufrutuários, ou mesmo credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não sejam de qualquer modo parte na execução, ficam, desde já, INTIMADOS da data e horário das hastas públicas e do prazo de 05 (cinco) dias, para se habilitarem em seus respectivos créditos, a contar da data da publicação deste edital. Ficam também INTIMADOS das hastas públicas os devedores, responsáveis tributários e coproprietários dos bens móveis ou imóveis penhorados e hipotecados, caso não seja possível sua intimação pessoal por mandado ou carta de intimação. Os depositários dos bens penhorados ficam também INTIMADOS a apresentarem os bens sujeitos à sua guarda que não tenham sido encontrados, ou depositarem judicialmente o seu valor devidamente corrigido, no prazo de 5 (cinco) dias a partir da data da publicação deste edital.

MATÃO-SP, 21 de agosto de 2026.

**SAMUEL BORTOLINI DOS SANTOS**
**JUIZ DE DIREITO**