

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **CELIO GOMES DE ANDRADE** (CPF: 205.637.798-53), coproprietário(a) **GOMES DE ANDRADE PARTICIPACOES, INCORPORACAO E ADMINISTRACAO LTDA** (CNPJ: 04.606.650/0001-36), credores **CAPHOYA PARTICIPACOES LTDA (ATUAL DENOMINAÇÃO DE PRUDENSHOPPING LTD.)** (CNPJ: 54.584.404/0001-07), **ALCIDES DE MORAIS AZEVEDO** (CPF: 488.053.198-72), **GERALDO CÉSAR LOPES SARAIVA** (CPF: 099.784.328-41), **JOSÉ DONIZETI DE MORAIS** (CPF: 102.592.788-58), **ALESSANDRA RIGHETTO FLORES** (CPF: 265.082.878-18), **MÁRIO SÉRGIO VALENTINI JUNIOR** (CPF: 272.916.098-10), **ORBA PRODUTOS DE LIMPEZA LTDA. EPP** (CNPJ: 65.948.366/0001-32), **RODRIGUES PINTO SOCIEDADE DE ADVOGADOS.** (CNPJ: 11.751.687/0001-13), **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PIRAPOZINHO** (CNPJ: 54.801.121/0001-61), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0051005-57.2020.8.26.0100**, em trâmite na **42ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **GUILHERME ROMERO** (CPF: 336.412.498-13).

O Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE 001 (LOTE PUNICO) – Terrenos urbanos, situados à Rua Geta Barreto, na Vila Santa Rosa, no município e comarca de Pirapozinho/SP, tendo as seguintes descrições:

- a) Um Prédio Residencial de tijolos, coberto com telhas, sob nº 47 da Rua Geta Barreto, na Vila Santa Rosa, no município e comarca de Pirapozinho/SP, e seu respectivo terreno, com a área de 446,12 m² (quatrocentos e quarenta e seis metros e doze décimos quadrados), dentro das seguintes divisas e metragens: pela frente com a Rua Geta Barreto, na extensão de 15,50 metros (quinze metros e cinquenta centímetros); do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, divide com Arcelon Gabriel da Silva e outros, na extensão de 43,00 metros (quarenta e três metros); do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com a Avenida Getulio Vargas, na extensão de 43,00 metros (quarenta e três metros); e, finalmente pelos fundos, divide com Clóvis de Almeida, na extensão de 6,00 metros (seis metros).

Contribuinte nº 02445001.5. Matrícula nº 1.387 do 1ª CRI de Pirapozinho/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 1387, conforme **Av. 01 (22/11/2010)**, PENHORA em favor de PRUDENSHOPPING S/A, Processo nº 650/03, 1ª Vara Cível da Comarca de Pirapozinho/SP, **R. 02 (22/11/2010) e Av. 04 (05/02/2015)**, PENHORA e RESTABELECIMENTO DA PENHORA em favor de ALCIDES DE MORAIS AZEVEDO, Processo nº 0001561-50.2003.8.26.0456, 1ª Vara Cível da Comarca de Pirapozinho/SP.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$1.111,90 até 02/06/2025.

- b) Um terreno urbano, com a área de 446,13 m² (quatrocentos e quarenta e seis metros e treze décimos quadrados), situados à Rua Geta Barreto, na Vila Santa Rosa, no município e comarca de Pirapozinho/SP, distante 15,50 metros (quinze metros e cinquenta centímetros) da esquina com a Avenida Getúlio Vargas, dividindo pela frente com a Rua Geta Barreto, na extensão de 15,50 metros (quinze metros e cinquenta centímetros); pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, divide com José Bernardo da Silva, na extensão de 40,00 metros (quarenta metros); do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com a Acelon Gabriel da Silva e outros, na extensão de 43,00 metros (quarenta e três metros); e, finalmente pelos fundos, divide com Clóvis de Almeida, na extensão de 6,00 metros (seis metros).

Contribuinte nº 962063. Matrícula nº 1.388 do 1ª CRI de Pirapozinho/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 1388, conforme **Av. 01 (22/11/2010)**, PENHORA em favor de PRUDENSHOPPING S/A, Processo nº 650/03, Vara da Comarca de Pirapozinho/SP, **R. 02 (22/11/2010)**, PENHORA em favor de ALCIDES DE MORAIS AZEVEDO, Processo nº 0001561-50.2003.8.26.0456, 1ª Vara Cível da Comarca de Pirapozinho/SP, **R. 04 (01/12/2021)**, PENHORA EXEQUENDA.

- c) Um terreno Urbano, identificado como Lote A, que compreende parte de uma área maior, situado na cidade de Pirapozinho/SP, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente confronta com a Avenida Manoel Medeiros, na extensão de 26,00 (vinte e seis) metros; do lado direito de quem dessa via pública olha para o terreno, divide com Gomes de Andrade Participações, Incorporação e Administração Ltda., na extensão de 31,60 (trinta e um metros e sessenta centímetros); do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o remanescente de propriedade de Gomes de Andrade Participações, Incorporação e Administração Ltda, na extensão de 22,60 (vinte e dois metros e sessenta centímetros); e, finalmente pelos fundos divide com o mesmo remanescente de propriedade de Gomes Participações, Incorporação e Administração Ltda., na extensão de 19,50 (dezenove metros e cinquenta centímetros), resultado em uma área de 615,82 m² (seiscentos e quinze metros e oitenta e dois centímetros) quadrados.

Contribuinte nº 6007001.0. Matrícula nº 41.520 do 1ª CRI de Presidente Prudente/SP.

BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 740/758, os referidos imóveis encontram-se situado na confluência da Rua Geta Barreto esquina com a Rua Dra. Cássia Maria Martins, Vila Santa Rosa, Pirapozinho/SP. Sobre os terrenos foram edificados imóvel misto (Comercial/ Residencial) dentro dos lotes, de modo que as três matrículas formam um único imóvel indivisível. Os terrenos unificados possuem a área total de 1,508,07 m² e possui a área construída de 2.837,59 m², tem a idade aparente de 08 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. A parte Comercial possui Galpões piso térreo e superior, depósitos, cozinha, banheiros e escritórios. A Parte residencial é composta de sala de estar, cozinha, varanda, dormitório, banheiros, lavanderia, área de lazer com piscina. OBS: não consta nos autos a penhora das Matrículas 1387 e 41.520.

OBS: Conforme constam as fls. 815/819, a Prefeitura do Município de Pirapozinho, informa que sobre os referidos imóveis constam os seguintes débitos em aberto: a) imóvel (Lote 03, Quadra 22, Cadastro: 003384000), possui débitos de IPTU (Exercício 2025), no valor total de R\$ 267,64 (atualizado até 02/06/2025); b) imóvel (Lote 02, Quadra 22, Cadastro: 000962062), possui débitos de IPTU (Exercício 2025), no valor total de R\$ 471,35 (atualizado até 02/06/2025); c) imóvel (Lote 01A, Quadra 22, Cadastro: 000962063), possui débitos de IPTU (Exercício 2025), no valor total de R\$ 1.267,28 (atualizado até 02/06/2025); e, d) imóvel (Lote 01B, Quadra 22, Cadastro: 002445001), possui débitos de IPTU (Exercício 2025), no valor total de R\$ 1.111,90 (atualizado até 02/06/2025). Conforme constam as fls. 50/54, 190/193, 586, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0000139-04.2017.8.26.0180, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Espírito do Pinhal/SP, tendo como autora Alessandra Righetto Flores. Conforme constam as fls. 458/463, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0000903-48.2021.8.26.0180, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de iEspírito do Pinhal/SP, tendo como autor José Donizeti de Moraes. Conforme constam as fls. 548/549, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0000876-65.2021.8.26.0180, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP, tendo como autor Mário Sérgio Valentini Junior. Conforme constam as fls. 557/559, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 1122496-20.2014.8.26.0100, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Central da Capital /SP, tendo como autora Orba Produtos de Limpeza Ltda. Epp. Conforme constam as fls. 836/841, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0041649-96.2024.8.26.0100, em trâmite perante a 42ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autor Rodrigues Pinto Sociedade de Advogados.

AVALIAÇÃO DOS BENS (A, B E C): R\$5.617.861,36 (junho/2026).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 5.617.861,36 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.270.281,77 (junho/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/08/2026 às 11h10min, e termina em 20/08/2026 às 11h10min; 2ª Praça começa em 20/08/2026 às 11h11min, e termina em 09/09/2026 às 11h10min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta a vista, e o restante em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Indicarão, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP). O arrematante terá o prazo de até dois dias úteis para efetuar o depósito do lance ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada. A comissão da gestora deverá ser depositada nos autos, no mesmo prazo (art. 19 do Prov. CSM 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 3 dias úteis da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 3 dias úteis após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) 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, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) requerido(s) CELIO GOMES DE ANDRADE, coproprietário(a) GOMES DE ANDRADE PARTICIPACOES, INCORPORACAO E ADMINISTRACAO LTDA, bem como os credores CAPHOYA PARTICIPACOES LTDA (ATUAL DENOMINAÇÃO DE PRUDENSHOPPING LTD.), ALCIDES DE MORAIS AZEVEDO, GERALDO CÉSAR LOPES SARAIVA, JOSÉ DONIZETI DE MORAIS, ALESSANDRA RIGHETTO FLORES, MÁRIO SÉRGIO VALENTINI JUNIOR, ORBA PRODUTOS DE LIMPEZA LTDA. EPP, RODRIGUES PINTO SOCIEDADE DE ADVOGADOS., PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PIRAPOZINHO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 01/09/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 03 de julho de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

GUSTAVO HENRIQUE BRETAS MARZAGÃO
JUIZA DE DIREITO