Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 31ª a 35ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

Praça João Mendes, s/nº, 11º andar - salas nº 1101/1129 - Bairro: Centro - CEP: 1501900 - Fone: (11)3538--9088 - www.tjsp.jus.br - Email: upj31a35cv@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1045728-87.2013.8.26.0100/SP

Assunto: Espécies de títulos de crédito
EXEQUENTE: BANCO BTG PACTUAL S.A.

EXECUTADO: ADMINVEST HOLDING SA

EXECUTADO: ALBERTO DAVI MATONE

EDITAL (DJEN) Nº 610022344327

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

O(A) **Juízo Titular I - 35ª Vara Cível - Foro Central Cível**, Estado de São Paulo, Dr(a). **DAIANE THAÍS SOUTO OLIVA DE SOUZA**, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER a(o) 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 - Um terreno urbano, situado na Praia Zona Nova de Capão da Canoa, neste Município de Capão da Canoa/RS, constituído do lote 08 (oito) da quadra 5-H (cinco-H), e pelo cadastro municipal é quadra 0005 (cinco), setor 363 (trezentos e sessenta e três), com a área total de 378,00m² (trezentos e setenta e oito metros quadrados), medindo 18,00m (dezoito metros) de frente a Oeste, com a Avenida Beira Mar; 18,00m (dezoito metros) nos fundos a Leste, com o lote 13 (treze); 21,00m (vinte e um metros) ao Norte, com o lote 09 (nove) e 21,00m (vinte e um metros) ao Sul, com o lote 07 (sete), distando 37,00m (trinta e sete metros) da Avenida André Pusti, antiga Avenida E, estando o quarteirão formado pela Avenida Beira Mar, Avenida André Pusti, Avenida Atlântica e Parque Engenheiro Ubatuba de Farias, antigo Parque IV. Matrícula nº 69.152 do 1º CRI de Capão da Canoa/RS. ÔNUS: Constam na Matrícula nº 69.152, conforme Av.12 (28/07/2017) averbação para constar arrolamento de bens à Receita Federal da fração ideal de 33,33% do imóvel pertencente a Rejane Matone Chanin. Av.14 (09/06/2023) averbação para constar penhora do imóvel em favor de União - Fazenda Nacional, Processo nº 5071882-71.2013.4.04.7100 da 19ª Vara Federal da Comarca de Porto Alegre/RS.

LOTE 002 - Um terreno urbano, situado na Praia Zona Nova de Capão da Canoa, neste Município de Capão da Canoa/RS, constituído do lote 09 (Nove) da quadra 5-H (cinco-H),

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 31ª a 35ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

medindo 18,00 metros de frente por 21,00 metros de frente a fundos, com a área de 378,00m², e confrontando-se ao Oeste, com Avenida Beira Mar; ao Leste, com o lote 12; ao Norte, com lote 10; e ao Sul, com lote nº 8, distando 19,00 metros da esquina com a Avenida E, no quarteirão formado pelas Avenidas Atlântica, Beira Mar, e o Parque IV, atual Parque Engº Ubatuba de Farias. Matrícula nº 4.852 do 1º CRI de Capão da Canoa/RS. ÔNUS: Constam na Matrícula nº 4.852, conforme Av.22 (28/07/2017) averbação para constar arrolamento de bens à Receita Federal da fração ideal de 33,33% do imóvel pertencente a Rejane Matone Chanin. Av.24 (09/06/2023) averbação para constar penhora do imóvel em favor de União - Fazenda Nacional, Processo nº 5071882-71.2013.4.04.7100 da 19ª Vara Federal da Comarca de Porto Alegre/RS.

LOTE 003 - Um terreno urbano, situado na Praia Zona Nova de Capão da Canoa, neste Município de Capão da Canoa/RS, constituído do lote nº 10 (dez) da quadra 5-H (cinco-H), e pelo cadastro municipal quadra 0005, setor 363, medindo 19,00 metros de frente e mesma largura nos fundos, por 21,00 metros de comprimento da frente aos fundos, em ambos os lados, com a área superficial de 399,00 metros quadrados, com as seguintes confrontações: ao Norte, com a Avenida E; ao Sul, com o lote nº 09; a Leste, com o lote nº 11, e, ao Oeste, com Avenida Beira Mar, onde faz frente, localizado no quarteirão formado por essaS vias e mais a Avenida Atlântica e Parque IV, atual Parque Engenheiro Ubatuba de Farais. Matrícula nº 7.872 do 1º CRI de Capão da Canoa/RS. ÔNUS: Constam na Matrícula nº 7.872, conforme Av.25 (28/07/2017) averbação para constar arrolamento de bens à Receita Federal da fração ideal de 33,33% do imóvel pertencente a Rejane Matone Chanin. Av.27 (09/06/2023) averbação para constar penhora do imóvel em favor de União - Fazenda Nacional, Processo nº 5071882-71.2013.4.04.7100 da 19ª Vara
Federal da Comarca de Porto Alegre/RS. Av.29 (05/09/2024) averbação para constar penhora do imóvel em favor de Município de Capão da Canoa, Processo nº 5003824-50.2021.8.21.0141 da 3ª Vara Cível da Comarca de Capão da Canoa/RS.

LOTE 004 - Um terreno urbano, situado na Praia Zona Nova de Capão da Canoa, neste Município de Capão da Canoa/RS, constituído do lote nº 11 (onze) da quadra 5-H (cinco-H), e pelo cadastro municipal quadra 0005, setor 363, medindo 19,00 metros de frente e mesma largura nos fundos, por 21,00 metros de comprimento da frente aos fundos, em ambos os lados, com a área superficial de 399,00 metros quadrados, e com as seguintes confrontações: ao Norte, com a Avenida E; ao Sul, com o lote nº 12; a Leste, com a Avenida Atlântica, onde faz frente, e, ao Oeste, com o lote nº 10, localizado no quadra formada por essas vias e mais a Avenida Beira Mara e Parque IV, atual Parque Engenheiro Ubatuba de Farais. Matrícula nº 7.873 do 1º CRI de Capão da Canoa/RS. ÔNUS: Constam na Matrícula nº 7.873, conforme Av.25 (28/07/2017) averbação para constar arrolamento de bens à Receita Federal da fração ideal de 33,33% do imóvel pertencente a Rejane Matone Chanin. Av.27 (09/06/2023) averbação para constar
penhora do imóvel em favor de União - Fazenda Nacional, Processo nº 5071882-71.2013.4.04.7100 da 19ª Vara Federal da Comarca de Porto Alegre/RS. Av. 29 (05/09/2024) averbação para constar penhora do imóvel em favor de Município de Capão da Canoa, Processo nº 5003824-50.2021.8.21.0141 da 3ª Vara Cível da Comarca de Capão da Canoa/RS.

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 31ª a 35ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

LOTE 005 - Um terreno urbano, situado na Praia Zona Nova de Capão da Canoa, neste Município de Capão da Canoa/RS, constituído do lote 12 (doze) da quadra 5-H (cinco-H), e pelo cadastro Municipal quadra 005 setor 363, medindo 18,00 metros de frente por 21,00 metros de frente a fundos, com a área de 378,00m²; e confrontando-se a Leste, com Avenida Atlântica; ao Oeste, com o lote 9; ao Norte, com lote 11; ao Sul, com o lote nº 13, distando 19,00 metros da Avenida E, no quarteirão formado pelas Avenidas Atlântica, Beira Mar, Avenida E e o Parque IV, atual Parque Engº Ubatuba de Farias. Matrícula nº 4.853 do 1º CRI de Capão da Canoa/RS. ÔNUS: Constam na Matrícula nº 4.853, conforme Av.20 (28/07/2017) averbação para constar arrolamento de bens à Receita Federal da fração ideal de 33,33% do imóvel pertencente a Rejane Matone Chanin. Av.22 (09/06/2023) averbação para constar penhora do imóvel em favor de União - Fazenda Nacional, Processo nº 5071882-71.2013.4.04.7100 da 19ª Vara Federal da Comarca de Porto Alegre/RS.

LOTE 006 - Um terreno urbano, situado na Praia Zona Nova de Capão da Canoa, neste Município de Capão da Canoa/RS, constituído do lote 13 (treze) da quadra 5-H (cinco-H), e pelo cadastro Municipal é quadra 005 (cinco) setor 363 (trezentos e sessenta e três), com a área total de 378,00m² (trezentos e setenta e oito metros quadrados), medindo 18,00m (dezoito metros) de frente a Leste, com Avenida Atlântica; 18,00m (dezoito metros) nos fundos ao Oeste, com o lote 08 (oito), 21,00m (vinte e um metros) ao Norte, com o lote 12 (doze) e 21,00m (vinte e um metros) ao Sul, com o lote 14 (quatorze), distando 37,00m (trinta e sete metros) da Avenida André Pusti, antiga Avenida E, estando o quarteirão formado pela Avenida Atlântica, Avenida André Pusti, Parque Engenheiro Ubatuba de Farias, antigo Parque IV e Avenida Beira Mar. Matrícula nº 82.140 do 1º CRI de Capão da Canoa/RS. ÔNUS: Constam na Matrícula nº 82.140, conforme Av.11 (28/07/2017) averbação para constar arrolamento de bens à Receita Federal da fração ideal de 33,33% do imóvel pertencente a Rejane Matone Chanin. Av.13 (09/06/2023) averbação para constar penhora do imóvel em favor de União - Fazenda Nacional, Processo nº 5071882-71.2013.4.04.7100 da 19ª Vara Federal da Comarca de Porto Alegre/RS.

OBS1: Conforme Decisão de fls. 406/410 dos autos, O Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Cessão de Direitos e Promessa de Dação em Pagamento e Outras avenças (fls. 398/401) celebrado entre o executado Alberto Davi Matone e Sharon Matone Menasce e Rejane Matone Chanin em Agosto de 2016, foi caracterizado má-fé das adquirentes, evidentemente parentes do executado, presumindo ciência da existência da presente demanda, sendo reconhecida a fraude à execução, declarando a ineficácia da alienação dos imóveis em relação ao exequente, sendo penhorado os imóveis descritos nas matrículas nº 4.852, 4.853, 69.152, 82.140, 7.872 (50%) e 7.873 (50%) do 1º
Cartório de Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS, que para fins desta execução, se considera pertencente ao executado Alberto Davi Matone.

OBS2: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservado aos coproprietários ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 31ª a 35ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

OBS3: Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de Capão da Canoa, ante a desatualização do número de contribuinte na matrícula do imóvel.

OBS4: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS - R$ 3.066.666,67 (abril de 2026 - média das avaliações de fls. 1424/1426).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DOS IMÓVEIS - 3.115.270,86 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 200.717.552,17 (julho/2021).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/11/2026 às 15h30min, e termina em 27/11/2026 às 15h30min;
2ª Praça começa em 27/11/2026 às 15h31min, e termina em 17/12/2026 às 15h30min.

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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito, preferencialmente, em parcela única, no prazo de até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Todavia, constatada a inexistência de interessados, fica autorizado o parcelamento do pagamento em até 10 (dez) vezes. 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.

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 31ª a 35ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

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 24 horas 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 - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 31ª a 35ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

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@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.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 a leiloeira 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@portalzuk.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.

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 31ª a 35ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

Será o presente edital publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 28 de outubro de 2026.

Documento eletrônico assinado por **ANDRE LUIS LEONCIO DA SILVA**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610022344327v3** e do código CRC **71d8007b**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ANDRE LUIS LEONCIO DA SILVA
Data e Hora: 28/10/2026, às 13:27:15

1045728-87.2013.8.26.0100 **610022344327 .V3**