1ª VARA CÍVEL DO FORO DE MATÃO – COMARCA DE MATÃO/SP

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Procedimento Comum Cível – Condomínio
PROCESSO Nº:	0000129-95.2004.8.26.0347
DÉBITO DA AÇÃO:	R$ 446.800,84 (maio/2024), às fls. 1.320, 1.340 e 1.413. Valor histórico, com data-base de maio/2024, informado nos editais anteriores; não corresponde a débito atualizado e está sujeito à atualização e à apuração definitiva dos créditos, conforme determinação judicial de fls. 1.681/1.689.
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Maurício Santana Sônia Regina Rodrigues Santana
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Covema Comércio de Veículos Matão Ltda Carlos Gildo de Oliveira
TERCEIRO(S):	Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) Instituto Nacional do Seguro Social – INSS Adalberto Costa Eder Carlos dos Santos Benedito Camilotti Francisco Siqueira Júnior Valter de Jesus Município de Matão União – Receita Federal do Brasil (DRF Santos/SP) Márcio Aparecido Brasilino Banco Santander (Brasil) S.A. Paula Aparecida Dias da Costa Maria Tereza Alves Camilotti Maria de Fátima de Jesus Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Jaú Demais credores, interessados e beneficiários de penhoras, arrestos e indisponibilidades constantes da(s) matrículas do(s) bem(ns) leiloado(s).
TERCEIRA OCUPANTE/LOCATÁRIA:	Cerqueira Centro Técnico Automotivo Ltda.

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.elance.com.br.

1ª PRAÇA: De 25/01/2027 até 28/01/2027 às 14h - valor igual ou superior ao da avaliação

2ª PRAÇA: De 28/01/2027 até 17/02/2027 às 14h - mínimo de 50% do valor

LEILOEIRO(A): Amanda Priscila Pena Crepaldi – JUCESP nº 1001, JUCESC nº 641, JUCIS-DF nº 238 e JUCEMG nº 1565

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Conforme a matrícula: "IMÓVEL: Um terreno de forma retangular, situado na Rua Bambozzi, esquina da Avenida Siqueira Campos, nesta cidade, distrito, município e comarca de Matão, medindo 58,00 (cinquenta e oito) metros de frente; 36,00 (trinta e seis) metros da frente aos fundos, de ambos os lados e finalmente 58,00 (cinquenta e oito) metros nos fundos, encerrando a área de 2.088,00 (dois mil e oitenta e oito) metros quadrados, confrontando pela frente com a citada via pública; do lado esquerdo de quem se situa de frente para o imóvel confronta com a Avenida Siqueira Campos; do lado direito e nos fundos com José Antonio Torchio." Av.1: "a proprietária fez construir no imóvel objeto desta matrícula, um prédio comercial, de tijolos e coberto de telhas com a área de 494,20 (quatrocentos e noventa e quatro metros e vinte centímetros quadrados), o qual recebeu o número 508 da Rua Bambozzi." Av.31: imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Matão sob o nº 3.545.
Informações do laudo de avaliação (fls. 1.466/1.482, vistoria de 01/12/2025), não constantes da matrícula: galpão de uso comercial, térreo, de esquina, idade aparente de 40 anos, padrão construtivo baixo e estado de conservação regular, com garagem, áreas de trabalho, escritório, refeitório e sanitários, totalizando 1.649,28 m² de área edificada. Benfeitorias não averbadas: a matrícula averba apenas 494,20 m² (Av.1); a diferença de área construída não está averbada, e sua regularização correrá por conta do arrematante.
Imóvel vizinho: a edificação encontra-se fisicamente integrada a imóvel contíguo (matrícula nº 6.935 do CRI de Matão, de titularidade de terceiro), que NÃO integra esta alienação; somente o imóvel da matrícula nº 7.261 e as benfeitorias sobre ele erigidas serão alienados (decisão de fls. 1.042/1.043; fls. 1.467).
Ocupação: o imóvel encontra-se locado a Cerqueira Centro Técnico Automotivo Ltda., por contrato de 15/01/2019 vigente por prazo indeterminado (fls. 1.589/1.598), com alegação de benfeitorias realizadas pela locatária (fls. 1.599/1.605). A desocupação correrá por conta do arrematante.
Proprietários segundo a matrícula: Covema Comércio de Veículos Matão Ltda. – 78% (R.4 e Av.51); Carlos Gildo de Oliveira – 12% (R.32); Maurício de Santana c/c Sônia Regina Rodrigues Santana – 10% (R.50)

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Bambozzi, nº 508, esquina com a Avenida Siqueira Campos, Centro (Nova Matão), Matão/SP, CEP 15990-668 – cadastro municipal nº 3.545

MATRÍCULA(S): nº 7.261 do Registro de Imóveis da Comarca de Matão/SP (CNM 120303.2.0007261-12)

DEPOSITÁRIO/PROPRIETÁRIO: Covema Comércio de Veículos Matão Ltda., Carlos Gildo de

Oliveira e Maurício de Santana c/c Sônia Regina Rodrigues Santana.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO (VALOR MÍNIMO DO 1º LEILÃO): R$ 1.690.000,00 (um milhão, seiscentos e noventa mil reais)

VALOR MÍNIMO DO 2º LEILÃO (50% DO VALOR DO VALOR): R$ 845.000,00 (oitocentos e quarenta e cinco mil reais)

ÔNUS: CONFORME OS REGISTROS CONSTANTES DA MATRÍCULA Nº 7.261 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MATÃO/SP, ENCONTRAM-SE SEM CANCELAMENTO REGISTRAL IDENTIFICADO OS SEGUINTES GRAVAMES:
PENHORAS: R.11 – em favor de Adalberto Costa, sobre 3,00% do imóvel; R.18 – em favor de Eder Carlos dos Santos, sobre 0,80%; R.21 e R.27 – em favor de Benedito Camilotti, sobre 0,50% e 2,00%, respectivamente; R.24 – em favor de Francisco Siqueira Júnior, sobre 0,60%; R.28 e R.33 – em favor de Carlos Gildo de Oliveira, sobre 12,00% e 1,00%, respectivamente; R.30 – em favor de Valter de Jesus, sobre 8,00%; R.34 – em favor de Maurício de Santana, sobre 10,00%; R.48 – em favor do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), decorrente da Execução Fiscal nº 200/97, sobre 88,00%; e R.49 – em favor do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), decorrente do Processo nº 0167/98-0-RT, sobre 10,00%.
INDISPONIBILIDADE: Av.54 – Indisponibilidade da fração ideal de 78,00% pertencente à Covema Comércio de Veículos Matão Ltda., determinada no Processo nº 0011440-49.2018.5.15.0024, da 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP.
ARROLAMENTO FISCAL: R.55 (ato originalmente identificado como Av.55 e retificado pela Av.56) – Arrolamento de bens e direitos realizado pela Receita Federal do Brasil – DRF Santos/SP, sobre a fração ideal de 78,00% pertencente à Covema Comércio de Veículos Matão Ltda.
PENHORAS NO ROSTO DOS AUTOS: Consta determinação de penhora no rosto dos autos do Processo nº 0005714-11.2016.8.26.0347, conforme fl. 789, bem como penhora no rosto dos autos oriunda do Processo nº 1015190-93.2025.8.26.0071, em que figura como exequente o Banco Santander (Brasil) S.A., conforme fls. 1.656/1.657.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 24h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.elance.com.br. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC). Nos termos do art. 843, § 2º, do CPC e da decisão de fls. 1.681/1.689 (item “f”), mantida às fls. 1.713/1.717, a quota-parte de 10% pertencente aos coproprietários Maurício Santana e Sônia Regina Rodrigues Santana será calculada sobre o valor da avaliação homologada (R$ 1.690.000,00), correspondendo a R$ 169.000,00, e será destacada e liberada em seu favor tão logo depositado o produto da alienação, não se sujeitando a sub-rogação, penhora ou concurso de credores relativos a débitos de titularidade exclusiva da executada Covema Comércio de Veículos Matão Ltda.

VENDA DIRETA: Não havendo lances nos leilões, com base nos princípios da celeridade e economia processual e, ainda, visando aproveitar os atos já empregados na divulgação do certame, o(s) bem(ns) penhorado(s) permanecerão disponíveis para venda direta por 60 (sessenta) dias corridos, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ªRegião, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

PAGAMENTOS: O valor do lance à vista ou da entrada, no caso de pagamento parcelado, bem como a comissão deverão ser pagos em até 24h da finalização do leilão, por meio de guia de depósito judicial, boleto emitido diretamente pela conta da Superbid ou transferência bancária diretamente para a conta da Leiloeira. Em caso de parcelamento, as parcelas subsequentes deverão ser depositadas em conta judicial vinculada ao processo.

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem de forma parcelada deverão enviar lance diretamente na página do leilão, na seção "Lance", escolhendo a forma "Parcelado", nos termos do artigo 895 do CPC, sendo entrada mínima de 25% do valor, saldo em até 30 meses e correção das parcelas pela Nova Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais expedida pelo TJSP com base na Lei nº 14.905/2024. O saldo será garantido por hipoteca do próprio imóvel (art. 895, § 1º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC).

O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Caso seja registrado um lance à vista e não seja possível registrar um lance parcelado na plataforma, o interessado poderá enviar proposta parcelada para o e-mail contato@elance.com.br. Caso o lance à vista não seja pago, os demais interessados poderão ser convocados, observando-se a ordem de classificação.

Caso haja lances parcelados na plataforma, somente será possível registrar um lance à vista em valor superior ao último lance registrado. Caso o interessado deseje efetuar um lance à vista pelo valor mínimo, deverá fazê-lo logo na abertura de cada praça.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando inclusa no valor do lance.

DESISTÊNCIA: Com exceção dos casos previstos no §5º do Art. 903 do CPC, havendo desistência, não pagamento da arrematação ou da comissão, será devida multa de 10% ao autor/exequente e de 5% à Leiloeira, calculadas sobre o valor do lance vencedor, podendo responder o desistente também criminalmente de acordo com o previsto no art. 358 do Código Penal. Em caso de desistência, a Leiloeira convocará os demais participantes do leilão, conforme a ordem de classificação, para efetivarem o pagamento e arrematarem o bem, sempre pelo maior lance oferecido por cada participante, conforme constante na seção maiores lances consolidados do site.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DÉBITOS: Eventuais débitos de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas

preferências (arts. 130/186- CTN e 908-CPC). Conforme decisão de fls. 1.681/1.689 (itens “g”, “h” e “k”), mantida às fls. 1.713/1.717: (i) o crédito de IPTU do Município de Matão sub-roga-se no preço da alienação (art. 130, parágrafo único, do CTN) somente na proporção da fração ideal pertencente à executada Covema Comércio de Veículos Matão Ltda., e sua satisfação será precedida pelo pagamento dos honorários advocatícios privilegiados dos patronos dos autores, garantidos por penhora no rosto dos autos (fl. 789, conforme correção de erro material às fls. 1.713/1.717); (ii) foi indeferido, por ora, o pedido de reserva e levantamento direto, nestes autos, dos valores relativos a débitos de água e esgoto; (iii) a definição final da ordem e dos valores devidos a cada credor ou interessado será promovida em concurso de credores/plano de rateio, após o depósito do produto da alienação (art. 908 do CPC).

VISITAÇÃO: É vedado aos senhores depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de configurar ato atentatório à justiça, nos termos do art. 77, IV do CPC, ficando os depositários sujeitos à imposição de multa e demais cominações legais, podendo ainda o interessado solicitar o uso de força policial, se necessário.

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: O credor poderá participar das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juízo após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

REMIÇÃO, ACORDO, PAGAMENTO DA DÍVIDA, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA HASTA ANTES DA FINALIZAÇÃO DO LEILÃO: Havendo remição, acordo, pagamento da dívida, suspensão ou cancelamento da hasta antes da realização do leilão, a remuneração da leiloeira será fixada pelo MM. Juízo.

REMIÇÃO, ACORDO OU PAGAMENTO DA DÍVIDA APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO): A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes. Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências a respeito da descrição, da divisão interna e fotos constantes da página de cada imóvel, e, são vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo e ônus do proponente classificado a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e dimensões dos cômodos, averbação de áreas e regularização documental, quando for o caso, arcando o arrematante com as despesas decorrentes. A expedição da carta de arrematação, eventual mandado de imissão na posse, cancelamento de penhoras ou gravames, bem como quaisquer providências posteriores à alienação judicial dependem exclusivamente de determinação do juízo competente e dos órgãos registrais e administrativos. Tais medidas deverão ser requeridas e providenciadas pelo próprio arrematante nos autos do processo, ou por intermédio de advogado por ele constituído, não

cabendo ao leiloeiro qualquer responsabilidade ou ingerência nesses procedimentos. Consideram-se, entre outros, como trâmites posteriores à arrematação, de responsabilidade exclusiva do arrematante, a atualização e controle das parcelas no caso de pagamento parcelado, a emissão das respectivas guias e realização dos depósitos judiciais, a juntada dos comprovantes de pagamento nos autos do processo, o requerimento de expedição da carta de arrematação e eventual mandado de imissão na posse, as providências para cancelamento de penhoras, hipotecas ou outros gravames, a regularização e eventual baixa de débitos tributários incidentes sobre o imóvel, o recolhimento do ITBI ou tributo equivalente e o registro da carta de arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outras medidas necessárias à transferência da propriedade e regularização registral do bem. O leiloeiro limita sua atuação à condução do leilão, formalização da arrematação e prestação de contas nos autos do processo.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (14) 3208-7823 / (14) 98193-6781 ou contato@elance.com.br.

INTIMAÇÃO: Ficam as partes, executados, cônjuges, credores fiduciários/hipotecários/preferenciais, coproprietários, proprietários, promitentes compradores, promitentes vendedores, senhorios diretos, locatários, usufrutuários, nu-proprietários, credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, prefeitura municipal, estado, condomínio, Receita Federal, INSS, especialmente: Covema Comércio de Veículos Matão Ltda., Carlos Gildo de Oliveira, Maurício Santana e Sônia Regina Rodrigues Santana, União – Fazenda Nacional (PGFN), Receita Federal do Brasil, Município de Matão, os credores trabalhistas com penhoras registradas (Adalberto Costa e Paula Aparecida Dias da Costa, Eder Carlos dos Santos, Benedito Camilotti e Maria Tereza Alves Camilotti, Francisco Siqueira Junior, Valter de Jesus e Maria de Fátima de Jesus), o Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Jaú, Marcio Aparecido Brasilino, Banco Santander (Brasil) S.A. e a locatária Cerqueira Centro Técnico Automotivo Ltda., terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

CONDIÇÕES DO SISTEMA: Todos os horários previstos neste edital referem-se ao horário de Brasília/DF. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (art. 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Matão/SP, 17 de Novembro de 2026.

DR MARCOS THEREZENO MARTINS
JUIZ(A) DE DIREITO