2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guaíra/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Cassiano Ricardo Mateus** (CPF 048.305.886-67), bem como do coproprietário **Casterlaile Izidório Mateus** (CPF 033.705.166-67), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Campofert Comércio Indústria Exportação e Importação Ltda**. Processo nº **1000734-51.2021.8.26.0210**.

A Dra. **Renata Carolina Nicodemos Andrade**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guaíra/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **23/02/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **26/02/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **26/02/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **18/03/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1° Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2° Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor

do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

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

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Parte ideal de 50% do IMÓVEL URBANO, sem benfeitorias, situado na Avenida Rondon Pacheco, na cidade de Ipiaçu (MG), desta Comarca de Capinópolis (MG),

constituído do lote de terreno nº 03 (três) da quadra 09, formada pelas Rua Minas Gerais e Washington Luiz, Avenida Milton Campos e Rondon Pacheco, com a área de 390,00 m2 (trezentos e noventa metros quadrados), medindo 15,00 (quinze) metros de frente para a Avenida Rondon Pacheco; 15,00 (quinze) metros aos fundos, dividindo com o lote nº 05; 26,00 (vinte e seis) metros do lado direito, dividindo com o lote nº 02; e, finalmente, 26,00 (vinte e seis) metros do lado esquerdo, dividindo com o lote nº 04. Imóvel objeto da matricula 1.666 do 1º RI de Capinópolis/MG.

Segundo avaliação de fls. 452/464 trata-se de imóvel urbano, sem benfeitorias, localizado à Avenida Rondon Pacheco, na cidade de Ipiaçu, Comarca de Capinópolis/MG. Será alienada apenas a parte ideal de 50% do imóvel, correspondente a propriedade do executado.

Ônus da Matrícula – Consta no R.02 (11/10/2007) a penhora em favor de Global Produtos Agropecuários Ltda extraída dos autos sob o nº 012606006060-8 da Vara Única de Capinópolis/MG. Consta na Av.4 (19/10/2021) a prenotação da ação sob o nº 5000606-18.2020.8.13.0126 da Vara Única de Capinópolis/MG. Consta no R.5 (31/03/2022) a penhora em favor de Banco Bradesco S.A. extraída dos autos sob o nº 5000276-55.2019.8.13.0126 da Vara Única de Capinópolis/MG. Consta no R.6 (28/02/2024) a penhora exequenda. Consta no R.8 (17/04/2025) a penhora em favor de Cia da Terra Agronegócios Ltda. extraída dos autos sob o nº 5008206-11.2020.8.13.0702 da 1ª Vara Cível de Uberlândia/MG.

Avaliação da parte ideal (fls. 470) – (novembro/2024) – R$112.546,66 que atualizada até dezembro/2025 perfaz R$118.345,26. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam o Executado, o coproprietário e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Guaíra, 08 de dezembro de 2025.

Renata Carolina Nicodemos Andrade
Juíza de Direito