

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEIS E INTIMAÇÃO**

EDITAL DE 1º, 2º E 3º LEILÃO JUDICIAL E DE INTIMAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

Nos termos do artigo 887 do Código de Processo Civil (CPC), fica(m) intimado(s) os interessados na Falência de PROPÃO EQUIPAMENTOS PARA PANIFICACAO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 56.497.936/0001-24; na pessoa do administrador judicial PAULO ROBERTO BASTOS PEDRO, do MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, na pessoa do seu Procurador; da PROCURADORIA DA SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, na pessoa de seu procurador; da PROCURADORIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DE SANTO ANDRÉ, na pessoa de seu procurador; da PREFEITURA MUNICIPAL DE MONGAGUÁ/SP; o público em geral com o objetivo de dar ampla publicidade ao ato e garantir a participação de terceiros interessados no certame.

Processo nº: 0001253-84.1998.8.26.0554

A **EXMA. SRA. DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, no uso de suas atribuições legais, em fiel observância ao disposto no Decreto 21.981/32 (recepcionado como Lei Ordinária), Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e nos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil (CPC), Tema nº 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), torna público que será realizado LEILÃO PÚBLICO.

Leiloeiro Público Oficial: Gustavo Reis, matrícula JUCESP nº 790 na - Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26.º andar. Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150.

**I. OBJETO DO LEILÃO**

Nos termos do artigo 142 da Lei nº 11.101/05, será promovida a alienação judicial do imóvel descrito abaixo.

**Descrição:** Uma Casa residencial, sito à Rua 8, nº 157, no Balneário Itaóca, no município de Mongaguá, e seu respectivo terreno, lote 25 da quadra 9, medindo 10,50ms de frente para a mencionada Rua 8; 25,00ms da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da via

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício  
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

# GUSTAVO REIS

pública olha para o imóvel, confinando com o lote 24; 25,00ms pela mesma forma, no lado esquerdo, confinando com o lote 26; 10,50ms nos fundos, onde confina com o lote 7; encerrando a área de 262,50m<sup>2</sup>. Matrícula nº 35.419 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP. Conforme laudo de avaliação (fls. 1068/1135), referido imóvel possui área útil construída aproximada de 136,48m<sup>2</sup>. Eventual necessidade de regularização será de responsabilidade do arrematante.

**Av.03/35.419** - Consta que o prédio residencial existente no imóvel teve seu número alterado para 71 da Rua 08 a qual teve sua denominação alterada para Rua João Franqueira.

**R.6/35.419** - Hipoteca em favor de Banco Bradesco S/A.

**Av.7/35.419** - O imóvel foi arrecadado nos autos da Ação de Falência, processo nº 0001253-84.1998.8.26.0554, perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP.

**Av.8/35.419** - Consta a penhora da metade ideal do imóvel, por determinação da 13ª Vara Federal de Execuções Fiscais de São Paulo/SP, TRF 3ª Região, processo nº 0408541-80.1981.4.03.6182, no qual figura como exequente: Ministério da Fazenda e como executados: Torgam Comércio de Máquinas e Marceria Ltda, José Maria Gamarano e Abdalla Torck.

**Valor de avaliação:** R\$ 323.842,11 (trezentos e vinte e três mil, oitocentos e quarenta e dois reais e onze centavos) para fevereiro de 2025.

**Valor atualizado da avaliação:** R\$ 329.923,45 (trezentos e vinte e nove mil, novecentos e vinte e três reais e quarenta e cinco centavos) para abril de 2025.

**Débitos de IPTU/Dívida Ativa:** R\$ 434.297,41 (quatrocentos e trinta e quatro mil, duzentos e noventa e sete reais e quarenta e um centavos) até 10 de abril de 2025.

## II. DATAS E PROCEDIMENTOS DO LEILÃO

Nos termos do artigo 886 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 14 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ):

SÃO PAULO BRASIL

# GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

O leilão estará aberto a partir da publicação deste Edital no sítio eletrônico [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br), seguindo as seguintes datas oficiais:

**1º Leilão:** Data Oficial 26/05/2.025, às 14h20, com duração de dez dias corridos. Durante esse período, serão aceitos lances com valor mínimo correspondente ao valor integral da avaliação judicial no valor de R\$ 329.923,45.

Caso não haja arrematação no 1º Leilão, inicia-se automaticamente o 2º Leilão.

**2º Leilão:** Data Oficial de encerramento: 12/06/2.025, às 14h20 no valor de R\$ 164.961,73.

Serão aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

Caso não haja arrematação no 2º Leilão, inicia-se automaticamente o 3º Leilão.

**3º Leilão:** Data Oficial de encerramento: 25/06/2.025, às 14h20.

Em 3º leilão serão aceitos lances por qualquer preço, conforme preceitua o §3º-A, III do art. 142 da Lei 11.101/05, ficando neste caso condicionado à apreciação da MMª. Juíza da causa.

A apresentação de lance neste respectivo Leilão, por parte de qualquer pessoa habilitada à participação no certame, é irretratável e obriga o seu proponente, inclusive quanto ao pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial, que será sempre acrescida ao valor do lance ofertado.

Não será aceito qualquer pedido de desistência da arrematação, podendo o arrematante ser diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com aplicação dos juros legais, além da multa a ser fixada pelo juiz, salvo na hipótese do § 5º, do art. 903 do CPC.

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício  
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

# GUSTAVO REIS

Qualquer participante do leilão fica ciente de que os lances ofertados serão sempre acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Público Oficial.

### III. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DE LANCES

Conforme o Art. 21 da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, caso sejam registrados lances nos três minutos anteriores ao encerramento, o horário de fechamento do leilão será prorrogado automaticamente por mais três minutos. As prorrogações sucessivas ocorrerão sempre que houver novos lances nesse período, garantindo assim a oportunidade de participação de todos os interessados.

### IV. CADASTRO E HABILITAÇÃO DOS PARTICIPANTES

Nos termos do artigo 12 resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, os interessados deverão:

- Realizar cadastro e habilitação no portal eletrônico [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br);
- Ter o cadastro aprovado com antecedência mínima de 48 horas antes do início do Leilão/Pregão;
- Em casos excepcionais, e a critério da administração do leilão, cadastros e habilitações poderão ser liberados a qualquer momento, considerando o fluxo de demandas e a viabilidade técnica;
- Apenas licitantes habilitados poderão efetuar lances.

### V. PARCELAMENTO DA ARREMATAÇÃO (Art. 895 do CPC)

Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil (CPC), o parcelamento será permitido nas seguintes condições:

Entrada mínima: O arrematante deverá pagar, à vista, 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do lance no ato da homologação da proposta.

Parcelamento do saldo: O saldo remanescente poderá ser quitado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais, iguais e sucessivas,

# GUSTAVO REIS

corrigidas monetariamente pelo índice oficial do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP).

**Garantia:**

Para bens imóveis, o próprio imóvel arrematado servirá como garantia do pagamento das parcelas, conforme o art. 895, § 1º, do CPC;

Para bens móveis, o arrematante deverá apresentar uma garantia idônea (ex.: caução, fiança bancária ou seguro garantia), a ser aprovada pelo juízo responsável.

**Preferência de lance à vista:**

Caso seja apresentado um lance à vista, este terá preferência sobre os lances parcelados, conforme o disposto no art. 895, § 7º, do CPC. A partir desse momento, todos os lances subsequentes deverão ser feitos obrigatoriamente à vista, independentemente das condições anteriores.

Participantes que estiverem ofertando lances parcelados poderão continuar na disputa, desde que suas novas ofertas sejam feitas à vista. Propostas parceladas não serão mais aceitas após o registro do primeiro lance à vista, preservando-se a isonomia e a competitividade entre os participantes.

**Inadimplência:** O não pagamento de qualquer parcela resultará na perda do valor já pago, sem prejuízo de outras sanções legais e da execução da dívida remanescente, conforme disposto no art. 895, § 4º, do CPC.

**Lances:** Todo e qualquer lance à vista ou parcelado, somente será admitido no sistema eletrônico do leilão, não tendo validade qualquer outra forma de oferta.

**VI. COMISSÃO DO LEILOEIRO E CUSTAS (Art. 884 do CPC, Art. 24, paragrafo único do Decreto 21.981/32 - Recepcionado como Lei Ordinária, Art. 7º da Res. 236/2016 do CNJ)**

# GUSTAVO REIS

O Decreto 21.981/32 foi recepcionado como lei ordinária pela Constituição Federal de 1988, pois trata de normas gerais sobre a atividade do leiloeiro, compatíveis com a ordem jurídica atual.

## 1. Comissão do Leiloeiro:

Nos termos do artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, do artigo 884 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/32, a remuneração do Leiloeiro será devida pelo arrematante e é fixada no percentual de **no mínimo 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação.

O percentual deve ser pago à vista ou em até 24 (vinte e quatro) horas após a finalização do leilão.

## 2. Comissão em Caso de Acordo, Remissão ou Adjudicação:

Conforme o §3º do Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, o Leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida paga, caso o acordo, remissão ou adjudicação ocorram após a realização do leilão.

Nos casos em que o acordo, remissão ou adjudicação forem requeridos após a publicação do edital, o Leiloeiro terá direito a uma comissão proporcional de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do bem adjudicado ou do acordo firmado, em razão do princípio da causalidade processual.

## VII. ÔNUS E DÉBITOS (Art. 130 do CTN e Art. 908 do CPC e TEMA n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ))

Nos termos da legislação aplicável, em especial o artigo 130 do Código Tributário Nacional, o artigo 908 do Código de Processo Civil e o Tema n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), informa-se que:

A arrematação do imóvel ocorrerá no estado em que se encontrar, livre de quaisquer ônus, e sem sucessão quanto às obrigações da massa falida, compreendendo, mas não se limitando, a débitos de natureza ambiental, regulatória, administrativa, trabalhista, penal, anticorrupção e tributária, nos exatos termos do artigo 66, §3º, e do artigo 141, inciso II, da Lei n° 11.101/2005.

# GUSTAVO REIS

Ressalta-se, conforme o §1º do artigo 141 da referida lei, que tais benefícios não se aplicam se o arrematante for:

- (i) sócio da sociedade falida, ou sociedade por ela controlada;
- (ii) parente, em linha reta ou colateral até o quarto grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou
- (iii) identificado como agente do falido com o intuito de fraudar a sucessão.

## VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

### **Impedimentos conforme artigo 890 do CPC;**

Em conformidade com o disposto no Art. 890 do Código de Processo Civil (CPC), estão impedidos de participar do leilão como arrematantes:

1. O Juiz responsável pelo processo;
2. Os membros do Ministério Público que atuam no caso;
3. Os advogados e demais auxiliares da Justiça diretamente envolvidos no processo;
4. Os servidores públicos vinculados ao juízo responsável pelo leilão;
5. O depositário ou administrador judicial dos bens penhorados.

### **Art. 335 do Código Penal**

A oferta de lance não adimplido ou quaisquer outros atos que possam tumultuar a efetividade do leilão, afastar licitantes, causar favorecimentos indevidos, ou de qualquer modo fraudar os objetivos deste edital, poderão ser caracterizados como crime, a teor do art. 335 do Código Penal.

**A Habilitação para participação no leilão implica na aceitação integral das condições previstas neste edital.**

São Paulo, 10 de abril de 2025.

SÃO PAULO BRASIL

# GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

BIANCA RUFFOLO CHOJNIAK  
Juíza de Direito

Rua Amaro Cavaleiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício  
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150