

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 28ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO
C250414**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação dos executados: **JOÃO BATISTA MACHADO ITAPETININGA ME (CNPJ Nº 10.606.512/0001-50,)**, **JOÃO BATISTA MACHADO (CPF Nº 750.603.538-34)** e **VALDECI DE FÁTIMA MIRANDA MACHADO (CPF Nº 160.178.238-17)**; proprietário **MACHADO E MACHADO CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL LTDA (CNPJ Nº 33.619.782/0001-09)**; em razão da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1085925-06.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 28ª Vara Cível – Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, ajuizada por IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A (CNPJ Nº 33.337.122/0001-27).**

A MM. Juíza de Direito, Dra. Juliana Pitelli da Guia, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição da matrícula nº 97.927:** Um terreno urbano, de formato irregular, com frente para o lado ímpar da Rua Alceu Correa de Moraes, esquina com o lado ímpar da Rua Acácio de Moraes Terra, na quadra completada pelas Ruas Francisca Alves Almada e Avenida José de Almeida Carvalho, Vila Macia, nesta cidade e comarca de Itapetininga/SP, dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia a descrição junto ao vértice 1, localizado no lado ímpar da Rua Alceu Correa de Moraes, distante 25,00 metros da esquina com a Avenida José de Almeida Carvalho; deste segue até o vértice 2, no azimute 155°54'26", em uma distância de 14,50 metros, com o lado ímpar da Rua Alceu Correa de Moraes; defletindo à direita segue até o vértice 3, no azimute 198°40'09", em uma distância de 4,50 metros, com o canto chanfrado na confluência da Rua Alceu Correa de Moraes com a Rua Acácio de Moraes Terra; defletindo à direita segue até o vértice 7, no azimute 237°40'53", em uma distância de 11,50 metros, com o lado ímpar da Rua Acácio de Moraes Terra; defletindo à direita segue até o vértice 6, no azimute 336°03'16", em uma distância de 18,87 metros, com terreno sem construção da Rua Acácio de Moraes Terra, de propriedade de Machado e Machado Consultoria em Gestão Empresarial LTDA; defletindo à direita segue até o vértice 1, início da descrição, no azimute 63°37'14", em uma distância de 14,40 metros, com o imóvel nº 27 da Rua Alceu Correa de Moraes, matriculado sob nº 28.213, de propriedade de Rosinéia dos Santos Silva; sucessora de Edézio Carlos Moreira, encerrando a área de duzentos e cinquenta e seis metros e setenta e três (256,73) decímetros quadrados.

Matrícula Imobiliária nº		97.927 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP		
Inscrição Cadastral nº		01.07.048.0202.001		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av. 1	21/10/2021	Hipoteca	-	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A
Av. 2	10/02/2025	Penhora Exequenda	1085925-06.2021.8.26.0100	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A

2. Descrição da matrícula nº 97.928: Um terreno urbano, de formato irregular, com frente para o lado ímpar da Rua Acácio de Moraes Terra, na quadra completada pelas Ruas Alceu Correa de Moraes, Francisca Alves Almada e Avenida José de Almeida Carvalho, Vila Macia, nesta cidade e comarca de Itapetininga/SP, dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia a descrição junto ao vértice 4, localizado no lado ímpar da Rua Acácio de Moraes Terra, distante 112,50 metros da esquina com a Rua Francisca Alves Almada; deste segue até o vértice 5, no azimute 335°49'38", em uma distância de 19,70 metros, com o imóvel nº 905, da Rua Acácio de Moraes Terra, matriculado sob nº 17.272, de propriedade de Espólio de Josefina Ramos Azevedo, sucessor de Iashumaro Ioshida; defletindo à direita segue até o vértice 6 no azimute 63°37'14", em uma distância de 8,00 metros, com o imóvel nº 27, da Rua Alceu Correa de Moraes, matriculado sob nº 28.213, de propriedade de Rosinéia dos Santos Silva; sucessora de Edézio Carlos Moreira; defletindo à direita segue até o vértice 7 no azimute 156°03'16", em uma distância de 18,87 metros, com o imóvel nº 19, da Rua Alceu Correa de Moraes, de propriedade de Machado e Machado Consultoria em Gestão Empresarial LTDA; defletindo à direita segue até o vértice 4, início da descrição, no azimute de 237°40'53", em uma distância de 8,00 metros, com o lado ímpar da Rua Acácio de Moraes Terra — encerrando uma área de cento e cinquenta e três (153) metros e quarenta e três (43) centímetros quadrados.

Matrícula Imobiliária nº		97.928 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP		
Inscrição Cadastral nº		01.07.048.0210.001		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av. 1	21/10/2021	Hipoteca	-	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A
Av. 2	10/02/2025	Penhora Exequenda	1085925-06.2021.8.26.0100	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A

Localização: Rua Acácio de Moraes Terra, nº 917, esquina com a Rua Alceu Correa de Moraes - Jardim Paulista, Itapetininga/SP, 18214-385

Observação 01: Com base no laudo de avaliação, o terreno é a unificação das matrículas nº 97.927 e 97.928, totalizando 410,16 m² de área de terreno e 330,00 m² de área construída. A edificação existente abriga uma loja de conveniência, escritório, depósito, banheiro e cobertura para bombas, em bom estado geral de conservação.

Observação 02: A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais.

Observação 03: Considerando que o imóvel penhorado está registrado em nome da empresa MACHADO E MACHADO CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL LTDA — a qual não integra o polo passivo da presente execução —, destaca-se que referido bem foi transferido pelos devedores para integralização do capital social da referida empresa após o registro da hipoteca, conforme consta da decisão de fls. 251, datada de 06/09/2024.

Valor de avaliação: R\$ 880.000,00 (agosto/2024) – Laudo de Avaliação às fls. 339/380

Valor de avaliação atualizado: R\$ 913.957,21 (abril/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo: R\$ 835.394,83 (maio/2023).

DATAS DAS PRAÇAS: 1ª Praça terá início em 30 de junho de 2025, às 16:00 horas, e se encerrará em 03 de julho de 2025, às 16:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 03 de julho de 2025, às 16:00 horas, e se encerrará em 23 de julho de 2025, às 16:00 horas. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. 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, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. 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.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 09 de maio de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DRA. JULIANA PITELLI DA GUIA
JUÍZA DE DIREITO**