

### **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado e depositário **FLAVIO MACHADO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 203.085.588-04.

**O Dr. Fernando Colhado Mendes**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **LUIZ HERMÍNIO BUENO** em face de **FLAVIO MACHADO - Processo nº 0018088-29.2007.8.26.0362**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 10/08/2026 às 14:00h** e se encerrará **dia 13/08/2026 às 14:00h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 13/08/2026 às 14:01h** e se encerrará no **dia 02/09/2026 às 14:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em

resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos, que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

### **RELAÇÃO DOS BENS:**

**LOTE 01: MATRÍCULA Nº 30.565 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI GUAÇU/SP - IMÓVEL:** Um lote de terreno sob nº 08, da quadra "A", situado no imóvel denominado Jardim Hedy, nesta cidade e comarca, com a área de trezentos metros quadrados (300,00 m²), medindo 10,00 metros de frente para a Estrada de Rodagem Municipal para Conselheiro Laurindo, tendo a mesma medida nos fundos onde confronta com o lote nº 17; por 30,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote nº 09 e de outro lado com o lote nº 07. **Consta no R.03 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1481/00, em trâmite no SAF de Mogi Guaçu/SP, requerida por FAZENDA DO MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU contra FLAVIO MACHADO foi arrestado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 362.01.2004.006968-3, em trâmite no SAF de Mogi Guaçu/SP, requerida por FAZENDA DO MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU contra FLAVIO MACHADO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 362.01.2007.013653-7, em trâmite no SAF de Mogi Guaçu/SP, requerida por FAZENDA DO MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU contra FLÁVIO MACHADO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.06 e 09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 905-69, em trâmite no 1º Ofício Judicial de Mogi Guaçu/SP, requerida por COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS EMPRESÁRIOS DE MOGI GUAÇU E REGIÃO SICOB CREDIAC contra FLÁVIO MACHADO E OUTROS foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta**

**matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 0006625-75.2016.8.26.0362, em trâmite no SAF de Mogi Guaçu/SP, requerida por MUNICIPIO DE MOGI GUACU contra FLAVIO MACHADO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no Laudo de Avaliação** que se trata de um barracão comercial, de padrão simples. **Contribuinte nº IC.NE.12.14.10.06. Avaliação deste lote: R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) para março de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 02: MATRÍCULA Nº 30.566 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI GUAÇU/SP - IMÓVEL:** Um lote de terreno sob nº 09, da quadra "A", situado no imóvel denominado Jardim Hedy, nesta cidade e comarca, com a área de trezentos metros quadrados (300,00 m<sup>2</sup>), medindo 10,00 metros de frente para a Estrada de Rodagem Municipal para Conselheiro Laurindo, tendo a mesma medida nos fundos onde confronta com o lote nº 18; por 30,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote nº 10 e de outro lado com o lote nº 08. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 362.01.2007.01365240000000, em trâmite no SAF de Mogi Guaçu/SP, requerida por FAZENDA DO MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU contra FLÁVIO MACHADO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 e 07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação Trabalhista, Processo nº 0015300-44.2000.5.15.0071, em trâmite na Vara do Trabalho de Mogi Guaçu/SP, requerida por PAULO ROBERTO RODRIGUES contra FLÁVIO MACHADO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 905-69, em trâmite no 1º Ofício Judicial de Mogi Guaçu/SP, requerida por COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS EMPRESÁRIOS DE MOGI GUAÇU E REGIÃO SICOB CREDIAC contra FLÁVIO MACHADO E OUTROS foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. Consta no Laudo de Avaliação que se trata de um barracão comercial, de padrão simples, na parte da frente do imóvel, e nos fundos uma residência, de 02 (dois) andares superiores, com escada onde leva à sala, e depois no último, o quarto, de padrão simples, e a cozinha no piso térreo possui acabamento mais refinado. **Contribuinte nº IC.NE.12.14.10.07. Avaliação deste lote: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) para março de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**OBSERVAÇÃO:** Consta as fls. 377 dos autos que na separação consensual o imóvel passou a pertencer exclusivamente a FLAVIO MACHADO.

Mogi Guaçu, 03 de julho de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Fernando Colhado Mendes**  
**Juiz de Direito**