

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ASSIS**

Rua Doutor Lício Brandão de Camargo, nº 50, Vila Clementina, Assis/SP – CEP: 19802-300  
Fone: (18) 3322-6011 – assis3cv@tj-sp.jus.br

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Assis, Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA**, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e seguintes da Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o Leiloeiro nomeado, **RODRIGO APARECIDO RIGOLON DA SILVA**, matriculado na JUCESP sob n.º 732, com escritório na Rua João Masiero Netto, 242, Jardim Salto Grande, CEP 14.803.875, Araraquara/SP, através da plataforma eletrônica [www.rigolonleiloes.com.br](http://www.rigolonleiloes.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**1) PROCESSO Nº. 0003468-64.2019.8.26.0047 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**2) EXEQUENTE:** BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ: 00.000.000/0001-91)

**EXECUTADO:** MAIRON GUTIERRE GUADANHIN (CPF: 358.601.568-20)

**TERCEIROS INTERESSADOS:** MARIANE GUTIERRE GUADANHIN; MARINA GUTIERRE GUADANHIN; MARIA REGINA GUADANHIN; MARCOS AURELIO GUADANHIN; SANDRA REGINA ZIBORDI GUTIERRE GUADANHIN (CPF: 121.070.388-21); GUILHERME GUADANHIN GUEDES (CPF: 310.374.178-28); CINTIA REGINA GUADANHIN GUEDES (CPF: 329.817.748-24); FRANCISCA GUILHERMINA DE JESUS GUADANHIN (CPF: 221.905.368-71)

**3) DATAS:** 1º Leilão no dia **01/10/2025 a partir das 15:00 horas e se encerrará dia 03/10/2025 às 15:00 horas**, quando 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 **03/10/2025 a partir das 15:01 horas e se encerrará no dia 24/10/2025 às 15:00 horas**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, **exceto nos casos em que há reserva de meação ou copropriedade**. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão. **REPASSE:** Os bens não arrematados serão disponibilizados novamente em repasse, **em até 15 minutos** após o encerramento do 2º leilão, com duração de 01:00 (uma) hora. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

**4) DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 1.549.818,19 em julho de 2022, de acordo com a planilha de cálculo juntada de **fls. 484**. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**5) DO BEM:** Parte ideal de 3/7, correspondente 42,8571428571% da nua propriedade

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ASSIS**

Rua Doutor Lício Brandão de Camargo, nº 50, Vila Clementina, Assis/SP – CEP: 19802-300  
Fone: (18) 3322-6011 – assis3cv@tjsp.jus.br

pertencente ao Executado, dentro de uma área maior assim descrita: Terreno c/área 260,00m<sup>2</sup>, Lote 14, Quadra, 238, Rua das Violetas, Vila Jardim Santa Amélia, Assis/SP, CRI 41.294, a saber: Parte ideal de 3/7, correspondente 42,8571428571% da nua propriedade pertencente ao Executado, dentro de uma área maior assim descrita: UM TERRENO situado na Rua das Violetas, lado ímpar, composto pelo lote nº 14, da quadra nº 06, da “Vila Jardim Santa Amélia”, cadastrado como LOTE 14 – QUADRA 238 – SETOR 005, neste município e comarca de Assis/SP, medindo 10,00m de frente, por 26,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 260,00m<sup>2</sup>, confrontando-se pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nº 12, da propriedade de Aurélio Guadanhin, pelo lado esquerdo com a área não loteada, e, pelos fundos com o lote nº 13, de propriedade de Aurélio Guadanhin. **OBS.:** Conforme Laudo de Avaliação, foi constatado durante os trabalhos periciais que havia uma construção no local, provavelmente um Barracão, que foi removido/demolido restando somente a alvenaria frontal, que faz divisa com a Rua das Violetas e o piso de concreto. É importante registrar que uma fração de um dos Galpões da Empresa Girabem encontra-se construído sobre a área deste Terreno, no entanto, como trata-se de uma área reduzida (aproximadamente 40.00 m<sup>2</sup>), esta fração construída sequer será considerada na avaliação, pois caso o imóvel venha a ser alienado, o valor correspondente a sua remoção/demolição será reduzido, ou seja, o valor do imóvel a ser considerado na avaliação será o correspondente a área do Terreno. O imóvel avaliando trata-se de um Terreno urbano localizado na Rua das Violetas, s/n, Jardim Santa Amélia, na cidade de Assis-SP, situado ao final da Av. Dr. Dória e nas proximidades da Estrada do Matão, o que possibilita a facilidade de trânsito para outros bairros e cidades da região. Imóvel matriculado sob o nº 41.294, no Cartório de Registro de Imóveis de Assis/SP.

**6) AVALIAÇÃO:** R\$ 51.430,00 (cinquenta e um mil, quatrocentos e trinta reais), em abril de 2024. Atualizado para R\$ 54.884,73 (cinquenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e setenta e três centavos), em agosto de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**6.1) LANCE MÍNIMO:** R\$ 27.442,36 (vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e trinta e seis centavos).

**7) DEPOSITÁRIO(A):** MAIRON GUTIERRE GUADANHIM.

**8) ÔNUS:** Consta Usufruto Vitalício em favor de MARCOS AURÉLIO GUADANHIN e SANDRA REGINA ZIBORDI GUTIERRE GUADANHIN sob a parte ideal correspondente a 1/7 do imóvel; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0004757-32.2019.8.26.0047, em favor de BANCO DO BRASIL, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Assis/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000944-26.2021.8.26.0047, em favor de ENERGIA SUL-SUDESTE – DISTRIBUIDORA DE ENERGIA., em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Assis/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0010291-45.2019.5.15.0036, em favor de DANIEL DE OLIVEIRA CARDOSO, em trâmite na Vara do Foro de Presidente Prudente/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 1003871-84.2017.8.26.0047, em favor de BANCO DO BRASIL, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Assis/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0007582-80.2018.8.26.0047, em favor de BANCO DO BRASIL, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Assis/SP;

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ASSIS**

Rua Doutor Lício Brandão de Camargo, nº 50, Vila Clementina, Assis/SP – CEP: 19802-300  
Fone: (18) 3322-6011 – assis3cv@tjssp.jus.br

Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**9) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloadado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

**10) HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

**11) MEAÇÃO:** Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**12) DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site [www.rigolonleiloes.com.br](http://www.rigolonleiloes.com.br). Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

**13) LEILOEIRO:** O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **Sr. RODRIGO APARECIDO RIGOLON DA SILVA**, JUCESP sob nº 732, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

**14) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO:** Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site [www.rigolonleiloes.com.br](http://www.rigolonleiloes.com.br), devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro(a) Oficial a relação de documentos

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ASSIS**

Rua Doutor Lício Brandão de Camargo, nº 50, Vila Clementina, Assis/SP – CEP: 19802-300  
Fone: (18) 3322-6011 – assis3cv@tjsp.jus.br

necessários para efetivação do cadastro. Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

**15) PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.rigolonleiloes.com.br](http://www.rigolonleiloes.com.br), e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

**16) PAGAMENTO:** Em caso de parcelamento dos bens arrematados, nos termos do artigo 895, §1º do CPC, a proposta conterá, 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

**17) ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA:** No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

**18) ARREMATAÇÃO PELO CREDOR:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**19) PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico.

**20) IMÓVEL OCUPADO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ASSIS**

Rua Doutor Lício Brandão de Camargo, nº 50, Vila Clementina, Assis/SP – CEP: 19802-300  
Fone: (18) 3322-6011 – assis3cv@tj.sp.jus.br

**21) LANCES:** Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

**22) VISITAÇÃO:** É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**23) DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9272, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço [contato@rigolonleiloes.com.br](mailto:contato@rigolonleiloes.com.br).

**24) ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

**25) CONDIÇÕES GERAIS:** O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ. Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ASSIS**

Rua Doutor Lício Brandão de Camargo, nº 50, Vila Clementina, Assis/SP – CEP: 19802-300  
Fone: (18) 3322-6011 – assis3cv@tjsp.jus.br

respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante. Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

**26) INTIMAÇÃO:** Ficam desde logo intimados **os executados MAIRON GUTIERRE GUADANHIN e seu cônjuge se casado for; TERCEIROS INTERESSADOS: MARIANE GUTIERRE GUADANHIN; MARINA GUTIERRE GUADANHIN; MARIA REGINA GUADANHIN; MARCOS AURELIO GUADANHIN; SANDRA REGINA ZIBORDI GUTIERRE GUADANHIN; GUILHERME GUADANHIN GUEDES; CINTIA REGINA GUADANHIN GUEDES; FRANCISCA GUILHERMINA DE JESUS GUADANHIN, e seus respectivos cônjuges se casados forem**, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: [www.rigolonleiloes.com.br](http://www.rigolonleiloes.com.br).

Nesta Cidade e Comarca de Assis/SP, em 11 de setembro de 2025.

**Dr. ANDRE LUIZ DAMASCENO CASTRO LEITE**  
**Juiz de Direito**