

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ITU**  
RUA SALVADOR, N°. S/N, BRASIL, ITU/SP, CEP: 13301-390  
Fone: (11) 2550-5360 – upj1a3cvitu@tjisp.jus.br

### **EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Itu, 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 CPC (Lei nº 13.105/15), 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, **GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, matriculado na JUCESP sob n.º 1061/2018, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**PROCESSO N.º. 1003252-09.2023.8.26.0286 - CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**EXEQUENTE(S):** EURIDICE ANGELIERI GAZZOLA (CPF: 100.541.888-81)

**EXECUTADO(S):** DIXON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ: 10.826.421/0001-20)

**TERCEIROS INTERESSADOS:** ANAMARIA BIANCHI; RICARDO EMILIO FRANCISCO BIANCHI; SILVANA SCHANOSKY BIANCHI; MONICA REGINA BIANCHI; LUIZ EDUARDO LUND LEITÃO; LARISSA REGINA DE CAMPOS BRESCIANI NAVARRO; EVANDRO CABAÑAS NAVARRO; ANA CRISTINA GIBELLO GATTI; GILBERTO GIBELO GATTI FILHO; ANTONIO GIBELLO GATTI NETO e MUNICÍPIO DE ITU

**DATAS E HORÁRIOS:** Haverá o início da captação de lances para o 1º **LEILÃO** no dia **27/07/2026 a partir das 11:00 horas, com encerramento dia 29/07/2026 às 11:00 horas**, quando somente serão aceitos lances por preço igual ou superior 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 **29/07/2026 a partir das 11:01 horas, com encerramento dia 19/08/2026 às 11:00 horas**, quando serão aceitos lances pelo maior lance oferecido, não inferior a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, **exceto nos casos em que há reserva de quota parte do coproprietário ou determinação judicial de reserva de meação**. 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 hora**, após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

**LOCAL:** Os leilões, serão realizados na modalidade **ELETRÔNICO**, através do site: **www.giordanoleiloes.com.br**.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 822.313,64 (oitocentos e vinte e dois mil, trezentos e treze reais e sessenta e quatro centavos), em 05 de agosto de 2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada no Evento 226. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**DO(S) BEM(NS):** Os direitos aquisitivos derivados do contrato de promessa de compra e venda, sobre o imóvel contendo um total de 30.174,76m<sup>2</sup>, conhecido como “CHÁCARA VILA VIRGÍNIA”,

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ITU**  
RUA SALVADOR, N°. S/N, BRASIL, ITU/SP, CEP: 13301-390  
Fone: (11) 2550-5360 – upj1a3cvitu@tjisp.jus.br

localizado à Rua Sorocaba, n° 1750, no Bairro Cruz das Almas, Itu/SP, identificado através das Matrículas n° 85.396, n° 85.397 e 85.400, todos do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP, assim descritas: **a) MATRÍCULA N° 85.396 CRI ITU/SP:** Um terreno urbano, sem benfeitorias, desmembrado da “Chácara Vila Virgínia”, designado lote n° 01, situado na Rua Sorocaba, no Bairro Cruz das Almas, na cidade de Itu/SP, assim descrito: “inicia no ponto convencionado de 1 e cravado na interseção da propriedade de Pepsico do Brasil Ltda. com a lateral direita (sentido cidade/bairros), lado par da Rua Sorocaba, ponto este distante 369,83m da Rua Acácio Honório; daí segue por linha ideal, confrontando com a Rua Sorocaba até encontrar o ponto convencionado de 1A na extensão de 75,55m e rumo de 41°56'SW; deflete à direita e por linha ideal, a divisa segue confrontando com o lote 2 até encontrar o ponto convencionado de 18, na extensão de 146,80m e rumo de 52°51'NW; segue ainda por linha ideal, confrontando com o lote 10 até encontrar o ponto convencionado de 17, na extensão de 14,00m e mesmo rumo de 52°51'NW; deflete à direita e por linha ideal, a divisa segue confrontando com o lote 11 até encontrar o ponto convencionado de 16, na extensão de 75,03m e rumo de 37°09'NE; deflete à direita e por linha ideal, a divisa segue confrontando com propriedade de Pepsico do Brasil Ltda., na extensão de 167,11m e rumo de 52°51'SE, onde encontra ponto 1 (início desta descrição) e encerra uma área de 12.334,67m². **b) MATRÍCULA N° 85.397 CRI ITU/SP:** Um terreno urbano, desmembrado da “Chácara Vila Virgínia”, designado lote n° 02, situado na Rua Sorocaba, no Bairro Cruz das Almas, na cidade de Itu/SP, contendo uma casa de residência, uma para empregada, uma para depósito com diversos compartimentos, uma capela, garagem, viveiros e pomar, assim descrito: “inicia no ponto convencionado de 1A e cravado na interseção do lote 1 com a lateral direita (sentido cidade/bairros), lado par da Rua Sorocaba, ponto este distante 445,38m da Rua Acácio Honório; daí segue por linha ideal e confrontando com a Rua Sorocaba até encontrar o ponto convencionado de 1B, na extensão de 60,63m e rumo de 41°56'SW; deflete à direita e por linha ideal, a divisa segue confrontando com o lote 3 até encontrar o ponto convencionado de 20, na extensão de 130,28m e rumo de 55°09'NW; deflete à direita e ainda por linha ideal, a divisa segue confrontando com o lote 9 até encontrar o ponto convencionado de 19 na extensão de 463m e rumo de 27°10'NE; deste a divisa segue por linha ideal, confrontando com o lote 10 até encontrar o ponto convencionado de 18, na extensão de 62,15m e rumo de 27°10'NE; deflete à direita e por linha ideal, a divisa segue confrontando com o lote 1, na extensão de 146,80m e rumo de 52°51'SE, onde encontra o ponto 1A (início desta descrição), e encerra uma área de 8.746,00m². **c) MATRÍCULA N° 85.400 CRI ITU/SP:** Um terreno urbano, sem benfeitorias, desmembrado da “Chácara Vila Virgínia”, designado lote n° 05, situado na Rua Sorocaba, no Bairro Cruz das Almas, na cidade de Itu/SP, assim descrito: “inicia no ponto convencionado de 2A e cravado na interseção do lote 4 com a lateral direita (sentido cidade/bairros), lado par da Rua Sorocaba, ponto este distante 602,05m da Rua Acácio Honório; daí segue por linha ideal e confrontando com a Rua Sorocaba até atingir o ponto convencionado de 3, na extensão de 71,91m e rumo de 46°45'SW; deste a divisa segue por linha ideal, confrontando ainda com a Rua Sorocaba, até encontrar o ponto convencionado de 4, na extensão de 18,06m e rumo de 54°00'SE; deflete à direita por linha ideal, a divisa segue confrontando com uma propriedade da Prefeitura da Estância Turística de Itu até encontrar o ponto convencionado de 5, na extensão de 15,97m e rumo de 78°40'SW; deste a divisa segue por linha ideal, confrontando com a propriedade da Prefeitura da Estância Turística de Itu até encontrar o ponto convencionado de 5A, na extensão de 59,87 metros e rumo de 71°12'NW; deflete à direita e por linha ideal a divisa segue confrontando com o lote 6 até encontrar o ponto convencionado de 25, na extensão de 52,53m e rumo de 27°10'NE; deste a divisa segue por linha ideal, confrontando com o lote 7 até encontrar o ponto convencionado de 24, na extensão de 54,14m e mesmo rumo de 27°10'NE; deste a divisa segue por linha ideal e confrontando com o lote 8 até encontrar o ponto convencionado de 23, na extensão de 9,04 metros e mesmo rumo de 27°10'NE; deflete à direita e por linha ideal, a divisa segue confrontando com o lote 4, na extensão de 104,81 metros e rumo de 55°36'SE, onde encontra o ponto

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ITU**  
RUA SALVADOR, N°. S/N, BRASIL, ITU/SP, CEP: 13301-390  
Fone: (11) 2550-5360 – upj1a3cvitu@tjisp.jus.br

2A (início desta descrição) e encerra uma área de 9.094,09m<sup>2</sup>.

**OBSERVAÇÃO:** Características do imóvel: Constam das avaliações juntadas aos autos (fls. 658/666), que o imóvel se trata de um terreno plano e amplo, de fácil acesso para o centro da cidade, bem como para as rodovias, possibilitando a implementação de projetos residenciais (vertical e/ou horizontal) e comerciais, como a construção de galpões com área para manobra de caminhões articulados. Conforme certidão do Oficial de Justiça de fls.638/639, o local é conhecido como "Vila Virgínia", que se encontra atualmente invadida/ocupada por dezenas de pessoas, com o solo fracionado de forma irregular, desde pequenas áreas até terrenos maiores, com construções que vão desde barracos até casas de alvenaria, novas e antigas que sofreram alterações/reforma. **A REGULARIZAÇÃO/DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL SERÁ DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE.**

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Conforme descrito acima.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões, duzentos e cinquenta mil reais), em 06 de dezembro de 2024. Atualizado para R\$ 4.587.192,80 (quatro milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, cento e noventa e dois reais e oitenta centavos), em 15 de junho de 2026, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**LANCE MÍNIMO:** R\$ 3.211.034,96 (três milhões, duzentos e onze mil e trinta e quatro reais e noventa e seis centavos).

**DEPOSITÁRIO(A):** DIXON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

**ÔNUS:** a) **MATRÍCULA N° 85.396 CRI ITU/SP:** Débitos tributários na Prefeitura Municipal, no valor de R\$ 374.817,46, em 05 maio de 2026; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária. b) **MATRÍCULA N° 85.397 CRI ITU/SP:** Débitos tributários na Prefeitura Municipal, no valor de R\$ 180.851,28, em 05 de maio de 2026; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária. c) **MATRÍCULA N° 85.400 CRI ITU/SP:** Débitos tributários na Prefeitura Municipal, no valor de R\$ 419.510,60 em 05 maio de 2026; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que officie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe do(a) Leiloeiro(a). **BAIXA PENHORAS, DE-MAIS ÔNUS E TRIBUTOS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado 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, “ca-put” e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ITU**  
RUA SALVADOR, N°. S/N, BRASIL, ITU/SP, CEP: 13301-390  
Fone: (11) 2550-5360 – upj1a3cvitu@tjisp.jus.br

arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973). Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, 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, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo. Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação. **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). **MEÇAÇÃO:** 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. **IMÓVEL OCUPADO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

**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.giordanoleiloes.com.br](http://www.giordanoleiloes.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.**

**VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

**LEILOEIRO:** O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, matriculado na JUCESP sob n.º 1061/2018, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais ([Leiloesjudiciais.com.br](http://Leiloesjudiciais.com.br)).

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ITU**  
RUA SALVADOR, N°. S/N, BRASIL, ITU/SP, CEP: 13301-390  
Fone: (11) 2550-5360 – upj1a3cvitu@tjsp.jus.br

**COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA DIRETA:** Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site [www.giordanoleiloes.com.br](http://www.giordanoleiloes.com.br), devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro Oficial a relação de documentos 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. Deste modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.giordanoleiloes.com.br](http://www.giordanoleiloes.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.

**PAGAMENTO DE FORMA À VISTA:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

**PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA:** O pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

**I** – O arrematante deverá pagar 30% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses;

**II** – As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

**III** – Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária da **Taxa SELIC**;

**IV** – Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação.

**Observação:** O valor mínimo da avaliação do bem para que o parcelamento seja autorizado, deverá ser de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**.

**ATRASSO 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. O atraso de 03 parcelas, consecutivas ou não, acarretará o vencimento antecipado das parcelas vincendas, com aplicação de multa de 10% sobre o saldo devedor, 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. Neste último caso, será restituído ao arrematante o valor pago após deduzidas as despesas com o desfazimento da arrematação e multa de 10% sobre o valor total da arrematação. **Sobre direito de preferência – lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado de forma parcelada, o que não interfere na continuidade da disputa.**

**ARREMATAÇÃO PELO CREDOR:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não es-

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ITU**  
RUA SALVADOR, N°. S/N, BRASIL, ITU/SP, CEP: 13301-390  
Fone: (11) 2550-5360 – upj1a3cvitu@tjisp.jus.br

tará 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.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO EM CASO DE ARREMATAÇÃO:**

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. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este Leiloeiro devida.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto de Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

I - Caso haja adjudicação, será devida ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devida ao Leiloeiro Oficial, o importe de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**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.

**VISITAÇÃO:** Fica autorizada a visitação dos bens, a fim de que os licitantes tenham pleno conheci-

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ITU**  
RUA SALVADOR, N°. S/N, BRASIL, ITU/SP, CEP: 13301-390  
Fone: (11) 2550-5360 – upj1a3cvitu@tjisp.jus.br

mento das características dos mesmos. 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, fica autorizado o Leiloeiro e seus colaboradores, devidamente identificados, a vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constricto(s) de forma externa e interna, e inclusive a acessar as áreas comuns no caso de imóvel(eis) em Condomínio, visando efetuar a divulgação dos bens em seu site. Em caso de resistência/impedimento, deverá o Leiloeiro comunicar a situação nos autos.

**ARREMATACÃO:** Assinado o auto pelo(a) Juiz(a), 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.

**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.

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 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.

Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

**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 500 9947, 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@giordanoleiloes.com.br](mailto:contato@giordanoleiloes.com.br).

**INTIMAÇÃO:** Ficam desde logo intimados o **executado DIXON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** na pessoa de seu Representante Legal; os terceiros interessados **ANAMARIA BIANCHI; RICARDO EMILIO FRANCISCO BIANCHI; SILVANA SCHANOSKY BIANCHI; MONICA REGINA BIANCHI; LUIZ EDUARDO LUND LEITÃO; LARISSA REGINA DE CAMPOS BRESCIANI NAVARRO; EVANDRO CABAÑAS NAVARRO; ANA CRISTINA GIBELLO GATTI; GILBERTO GIBELO GATTI FILHO; ANTONIO GIBELLO GATTI NETO** e **MUNICÍPIO DE ITU**, bem como os eventuais: coproprietários;

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE ITU**  
RUA SALVADOR, N°. S/N, BRASIL, ITU/SP, CEP: 13301-390  
Fone: (11) 2550-5360 – upj1a3cvitu@tjisp.jus.br

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.giordanoleiloes.com.br](http://www.giordanoleiloes.com.br)**.

Nesta Cidade e Comarca de Itu/SP, 26 de junho de 2026.

**KARLA PEREGRINO SOTTILO**  
**JUÍZA DE DIREITO**