



2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **WILSON ROBERTO DOS SANTOS** e interessado(s) **titulares de domínio CELSO LUIZ MAGNONI e HELENA REGINA ANDRADE MAGNONI**. O (a) Dr. (a) **ÉRICA MIDORI SANADA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 0000575-49.2015.8.26.0659** - ajuizado por **CONDOMÍNIO MORADA DOS EXECUTIVOS FAZENDA SÃO JOAQUIM** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **03/08/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **06/08/2026 às 15:14** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 15:14 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: **Constam débitos dos autos/condomínio no valor de R\$ 984.280,03 (jul/2026)**
Constam débitos tributários no montante de R\$ 440.582,48, para julho de 2026, fls.961-962. O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br



do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATACÃO: Nos moldes do art. 20 do Provimento 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, 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, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE VENDA E COMPRA DO TERRENO constituído pelo Lote nº 04 da Quadra 13, do loteamento denominado "Morada dos Executivos Fazenda São Joaquim" situado no Município de Vinhedo, que assim descreve: mede 25,00 metros de freire para a Rua Rio Jaguari; 40,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 25,00 metros nos fundos, confrontando-se do lado direito de quem da rua olha o imóvel, como lote nº 03; do lado esquerdo como lote nº 05 e, nos fundos com o lote nº 10, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados. Sobre o descrito lote encontra-se edificado um prédio residencial sob nº309, situado na Rua Rio Jaguari com 486,61 metros quadrados de área construída. **Cadastro Municipal sob o nº 04.056.010. Matriculado no CRI de Vinhedo sob o nº 29.514.** OBS: O imóvel possui a matrícula anterior sob o nº 52.761 do 1º CRI de Jundiá.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Res., a.t 1.000,00m², a.c 486,61m², Cond. São Joaquim, Vinhedo-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Rio Jaguari, 309, Cond. São Joaquim, Vinhedo-SP.

ÔNUS DO BEM: Não consta ônus na referida matrícula do imóvel.

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br





VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 3.200.000,00 (três milhões, duzentos mil reais) para nov/2025 (conf.fls.923).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 3.325.207,46 (três milhões e trezentos e vinte e cinco mil e duzentos e sete reais e quarenta e seis centavos) para jul/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Érica Midori Sanada

MMª. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo-SP.

