



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
Rua Jericó, s/n, Vila Madalena, São Paulo/SP - CEP 05435-040
Telefone: (11) 3489-3661 - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **CASSIO PEREIRA BRISOLA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo website: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [0016824-70.2001.8.26.0011](#) – Controle n.º 2001/001895 – Cumprimento de sentença

Exequente: **KELLY FERNANDES DE SIQUEIRA**, CPF n.º 269.027.288-10

Executado: **MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA**, CNPJ n.º 56.318.330/0001-84, na pessoa de seu representante legal, **FABIANA DE MELLO HORNOS**, CPF n.º 269.453.068-01, **DANIEL HORNOS**, CPF n.º 051.624.918-53

Interessado: **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**, CNPJ n.º 46.522.959/0001-98, na pessoa de seu representante legal; **Processo Interessado:** **0000028-68.2006.8.26.0224**, da 10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP; **0078700-28.2006.5.15.0069**, da Vara do Trabalho da Comarca de Registro/SP; **0052200-36.1995.5.02.0015**, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP – TRT2.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 10 de agosto de 2026 às 9:30hs com encerramento no dia 13 de agosto de 2026 às 9:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 253.649,17 (Duzentos e cinquenta e três mil, seiscentos e quarenta e nove reais e dezessete centavos).**

2º Leilão: Início no dia 13 de agosto de 2026 às 9:31hs com encerramento no dia 3 de setembro de 2026 às 9:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 70% DA AVALIAÇÃO: R\$ 177.554,42 (Cento e setenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e dois centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

APARTAMENTO N.º 21, COM ÁREA PRIVATIVA DE 50,14M² LOCALIZADO NO 2º ANDAR, DO EDIFÍCIO GROENLÂNDIA, BLOCO 14, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO NAÇÕES UNIDAS EM MAUÁ/SP., consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 38.736, do Ofício de Registro de Imóveis de Mauá/SP., em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 19.010.003-2 (área maior).

DO FIEL DEPOSITÁRIO: MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA, CNPJ n.º 56.318.330/0001-84

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel conta com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem indeterminada na garagem coletiva do edifício.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ipê, 300, Bloco 14, Apto. 21, Jardim Estrela, Mauá/SP, CEP: 09340-570.

AValiação: R\$ 232.000,00 (Duzentos e trinta e dois mil reais) em setembro de 2024. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 253.649,17 (Duzentos e cinquenta e três mil, seiscentos e quarenta e nove reais e dezessete centavos)** em junho de 2026.

Ônus: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 1.358, que se encontra averbada na matrícula do imóvel a AV.09(31/10/2024), bem como as averbações: **AV.06 (23/11/2021)**, Fica determinada a PENHORA do presente imóvel nos autos do processo 0000028-68.2006.8.26.0224, perante a 10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, movida por PEDRO DE MACEDO SAUGO e APARECIDA BRANDÃO SAUGO; **AV.07 (29/05/2023)**, Fica a presente averbação para constar o decreto da INDISPONIBILIDADE dos bens de MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA. no processo n.º 0052200-36.1995.5.02.0015, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP – TRT2.; **AV.08(06/08/2024)**, Fica determinada a PENHORA do presente imóvel nos autos do processo 0078700-28.2006.5.15.0069, perante a Vara do Trabalho da Comarca de Registro/SP, movida por VALMIR PEDROSO DE OLIVEIRA.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apreçados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 77.449,07 (Setenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e sete centavos) em agosto de 2024 (fls. 1363).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II, CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta

não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, o coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei, terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência; e realizará o pagamento do lance de forma proporcional, com exceção de sua quota-parte pois já lhe pertence. A comissão do leiloeiro incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

São Paulo/SP, 26 de junho de 2026.

DR. CASSIO PEREIRA BRISOLA

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP