



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL – XI PINHEIROS DA COMARCA DA CAPITAL
Rua Jericó, s/nº, Vila Madalena, São Paulo/SP – CEP: 05435-040
Fone: (011) 3815-0146 - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital 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 do pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os interessados poderão tirar suas dúvidas em seu escritório, 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: [4003138-97.2025.8.26.0011](#) – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: **ACTIVA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS MULTISSETORIAL LP**, CNPJ n.º 13.425.492/0001-09, na pessoa do seu representante legal;

Executado: **GRAX LUBRIFICANTES ESPECIAIS - EM RECUPERACAO JUDICIAL**, CNPJ n.º 67.080.838/0001-03, na pessoa de seu representante legal; **LEANDRO GUIGOV RODRIGUES DA SILVA**, CPF n.º 224.545.218-65, e cônjuge se casado for;

Interessados: **CONDOMÍNIO PATEO CATALUNYA**, CNPJ n.º 14.214.245/0001-2, na pessoa do seu representante legal; **ITAU UNIBANCO S.A.**, CNPJ n.º 60.701.190/0001-04, na pessoa de seu representante legal; **PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO**, CNPJ n.º 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu procurador; **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ n.º 01.468.760/0001-90, na pessoa do seu representante legal; **PROCESSOS INTERESSADOS: 4002141-17.2025.8.26.0011** em trâmite perante ao 1º Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros; **4002739-68.2025.8.26.0011** em trâmite perante ao 2º Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros – SP; **1006863-07.2025.8.26.0348** em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Mauá – SP; **4002564-94.2025.8.26.0554** em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Santo André – SP; **4003350-21.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Pinheiros – SP; **4002828-91.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Pinheiros - SP; **4003150-14.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Pinheiros – SP; **4003019-39.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Pinheiros – SP; **4002739-68.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Pinheiros – SP; **4002401-94.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Pinheiros – SP; **4003348-51.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 5ª Vara Cível de Pinheiros – SP; **4002716-25.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Pinheiros – SP; **4009493-26.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 4ª Vara Cível de Pinheiros – SP; **4002998-63.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Pinheiros – SP; **013222-41.2023.8.26.0348**, 3ª Vara Cível da Comarca de Mauá do Estado de São Paulo (Recuperação Judicial).

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

1º Leilão: Início no dia 10 de agosto de 2026 às 15:00hs com encerramento no dia 13 de agosto de 2026 às 15:00h - 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\$ 1.234.209,07 (um milhão, duzentos e trinta e quatro mil, duzentos e nove reais e sete centavos).

2º Leilão: Início no dia 13 de agosto de 2026 às 15:01hs com encerramento no dia 3 de setembro de 2026 às 15:00h - 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\$ 863.946,34 (oitocentos e sessenta e três mil, novecentos e quarenta e seis reais e trinta e quatro centavos).

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

DESCRIÇÃO DO BEM:

APARTAMENTO Nº 242, COM ÁREA PRIVATIVA DE 128,00M², COM UMA VAGA DE GARAGEM, NO CONDOMÍNIO PATEO CATALUNYA EM SÃO CAETANO DO SUL/SP., correspondente aos DIREITOS ORIUNDOS DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 31.851, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP., em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 09-045-260 (área maior).

DO FIEL DEPOSITÁRIO: LEANDRO GUIGOV RODRIGUES DA SILVA, CPF n.º 224.545.218-65

LOCALIZAÇÃO: Avenida Presidente Kennedy, n.º 3.700, Apto. 242, Bloco 05, Santa Paula, São Caetano do Sul/SP – CEP: 09560-040.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) em novembro de 2025. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 1.234.209,07 (um milhão, duzentos e trinta e quatro mil, duzentos e nove reais e sete centavos)**, em maio de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe ao Evento 60, que se encontra averbada na matrícula do imóvel a **Av. 35**. Consta sob **R.4:** Alienação fiduciária sob o imóvel em favor do **Itaú Unibanco S/A, e o saldo devedor atualizado dessa dívida era de R\$ 160.036,24 em abril de 2026 (evento 164)**. Consta sob **AV.32 PENHORA:** Processo nº **4002141-17.2025.8.26.0011** em trâmite perante o 1º Ofício Cível do Foro Regional de Pinheiros – SP. Consta sob **AV.33 PENHORA:** **4002739-68.2025.8.26.0011** em trâmite perante o 2º Ofício Cível do Foro Regional de Pinheiros - SP. Consta sob **AV.19 AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS:** **1006863-07.2025.8.26.0348** em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Mauá - SP, movido por Smartcred Fundo de Investimento. Consta Sob **AV.20 AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS:** **4002564-94.2025.8.26.0554** em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Santo André - SP, movido por Prosperity Securitizadora S.A. Consta Sob **AV 21 AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS:** **4003350-21.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Pinheiros - SP, movido por Activa Fundo de Investimento. Consta sob **AV 23 AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS:** **4002828-91.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Pinheiros - SP, movido por Activa Fundo de Investimento. Consta Sob **AV 24 AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS:** **4003150-14.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Pinheiros - SP, movido por Activa Fundo de Investimento. Consta sob **AV.25 AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS:** **4003019-39.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Pinheiros - SP, movido por Activa Fundo de Investimento. Consta sob **AV.26 AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS:** **4003141.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Pinheiros - SP, movido por Smartcred Fundo de Investimento. Consta sob **AV. 27 AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS:** **4002739-68.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Pinheiros - SP, movido por Activa Fundo de Investimento. Consta sob **AV.28 AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS:** **4002401-94.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Pinheiros - SP, movido por Smartcred Fundo de Investimento. Consta sob **AV.29 AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS:** **4003348-51.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 5ª Vara Cível de Pinheiros - SP), movido por Activa Fundo de Investimento. Consta Sob **AV.30 AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS:** **4002716-25.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Pinheiros - SP, movido por Activa Fundo de Investimento. Consta Sob **AV.31 AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS:** **4009493-26.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 4ª Vara Cível de Pinheiros - SP, movido por Activa Fundo de Investimento. Consta sob **AV.34 AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS:** **4002998-63.2025.8.26.0011** em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Pinheiros - SP, movido por Evolut Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial. Conforme decisão (evento 166) eventual valorização imobiliária superveniente, em laudos elaborados a mais de um ano, deverá de pronto ser incorporada no lance; Em caso de alienação dos direitos sobre o imóvel, prevalecerá em primeiro plano o crédito do condomínio e após o crédito do Credor Fiduciário, sendo certo que eventual saldo será destinado aos demais credores. Não houve êxito em averiguar eventuais débitos municipais por ausência da inscrição municipal individual.

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 o(s) bem(ns) deverão agendar a visita por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Ressalta-se que a entrada depende da autorização do responsável pela guarda, que deverá ser comunicado previamente.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 19.539,99 (dezenove mil, quinhentos e trinta e nove reais e noventa e nove centavos) em mês de 2026 (Evento. 177).

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 do 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, assegura-se ao coproprietário ou cônjuge alheio ao processo a preferência na arrematação, em condições de igualdade com os demais licitantes. Nesse caso, o pagamento do lance será proporcional, deduzindo-se o valor correspondente à sua própria quota-parte. A comissão do leiloeiro, contudo, incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: 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 irretratável, nos termos do art. 903 do CPC, autorizando a expedição da respectiva CARTA DE ARREMATÇÃO 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) apregoado(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, 23 de junho de 2026.

DR. PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA

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