

1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário MAGOSAN CONSTRUTORA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.335.005/0001-22.

A Dra. Isadora Botti Beraldo Moro, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **FRANCESCO FORTUNATO** em face de **MAGOSAN CONSTRUTORA LTDA - Processo nº 0031271-81.2024.8.26.0100 (Principal nº 1108381-81.2020.8.26.0100)**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 11/09/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 14/09/2026 às 15:30 h**, onde 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 14/09/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 05/10/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza 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 da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 251.053 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Prédio situado na Avenida Jangadeiro, nº 733, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, e seu terreno medindo 10,07 m de frente, por 20,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo 9,38 m na linha dos fundos, medidas essas mais ou menos, encerrando a área de 194,50 m², confrontando de ambos os lados com propriedade do Instituto Nacional de Previdência Social e nos fundos com propriedade da Auto Estrada S/A. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o prédio nº 733 da Avenida Jangadeiro, teve sua numeração alterada para 733 e 735. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o prédio objeto desta matrícula possui a área construída de 100,00m². **Consta na Av.05 desta matrícula** que o prédio sob os nºs 733 e 735 da Avenida do Jangadeiro, com 100,00m² de área construída, foi objeto de reforma com aumento de área de 253,65m², totalizando 353,65m² de área construída, passando a ser lançado apenas pelo nº 735 da referida rua. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da ação de execução civil, Processo nº 0003123-78.2015, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por JOESA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA contra MAGOSAN CONSTRUTORA LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário LAERCIO GONÇALVES DOS SANTOS. **Consta no R.09 desta matrícula** que nos autos da ação de procedimento comum, Processo nº 0100605-57.2005.8.26.0008, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP, requerida por CLAUDIO NUNES DE ALMEIDA e outra contra MAGOSAN CONSTRUTORA LTDA., foi registrada a hipoteca judicial do imóvel desta

matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10130666020148260577, em trâmite no 3º Ofício Cível de São José dos Campos/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MAGOSAN CONSTRUTORA LTDA. **Consta no Laudo de Avaliação** que o imóvel possui a área total construída de 597,00 m², divididas em: Térreo 149,25 m², 1º pavimento 149,25 m², 2º pavimento 149,25 m², 3º pavimento 149,25 m², 4º pavimento 149,25 m².

Contribuinte nº 162.051.0100-8. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 150.100,74 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.127,87 (14/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 4.245.000,00 (quatro milhões duzentos e quarenta e cinco mil reais) para outubro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta as fls.277 dos autos principais que a Recuperação Judicial nº 1019878-84.2020.8.26.0100, foi encerrada.

Débito desta ação no valor de R\$ 253.825,93 (junho/2025).

São Paulo, 27 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Isadora Botti Beraldo Moro
Juíza de Direito