



DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Erika Lais Ferreira Portela Vieira**, Excelentíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara da Comarca de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 1069544-83.2022.8.26.0100 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE: JOSÉ EMILIO BARRIONUEVO MUNHOZ (CPF/MF nº 220.806.698-77)
EXECUTADO: MATHEUS MAGRI MILANO (CPF/MF nº 345.299.128-84)
COPROPRIETÁRIOS: JOSÉ EDUARDO GARCIA TERCINO (CPF/MF nº 442.637.518-50)
INTERESSADOS: INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA (CNPJ/MF nº 00.375.972/0001-60)

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **06 de Julho de 2026** às 14h00min e se encerrará em **08 de Julho de 2026**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **08 de Julho de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **28 de Julho de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada, **respeitada a cota-parte do coproprietário**. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

Obs.: A alienação judicial recairá sobre a integralidade do imóvel, nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, ficando assegurado ao coproprietário não executado o direito à sua cota-parte no produto da arrematação, a qual será devidamente resguardada.

DESCRIÇÃO DO BEM – IMÓVEL RURAL “SITIO SANTA CRUZ” COM 8,4353 HECTARES, que assim se descreve: UM IMÓVEL RURAL, situado neste distrito, município e comarca de Monte Alto, denominado “SITIO SANTA CRUZ”, designado GLEBA 4, nas fazendas Cachoeira dos Martins e Beira da Serra, sem benfeitorias, com a área de 84.352,856 m² ou 8,4353 hás ou 3,49 alqueires, com perímetro de 1.305,67 metros, descrito com os seguintes rumos e distâncias: “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ALP-P-0022, de coordenadas (Longitude: -48º31’43.227”, Latitude: - 21º12’29.028” e Altitude: 625,27 metros); desta,



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

segue confrontando com Estrada Municipal MNA-422, com os seguintes azimutes e distâncias: 123°13' e 31,44 metros, até o vértice ALP-V0051, (Longitude: -48°31'42.315" Latitude: -21°12'29.588" e Altitude: 626,33 metros); 116°31' e 35,20 metros, até o vértice ALP-V-0052, (Longitude: -48°31'41.233" Latitude: -21°12'30.098" e Altitude: 628,67 metros); 115°01' e 4,350 metros, até o vértice ALP-V-0053, (Longitude: - 48°31'39.704" Latitude: - 21°12'30.764" e Altitude: 636,17 metros); 127°31' e 23,930 metros, até o vértice ALP-V-0054, (Longitude: -48°31'39.047" Latitude: -21°12'31.238" e Altitude: 638,81 metros); 105°36' e 5,03 metros, até o vértice ALP-V-0055, (Longitude: -48°31'38.878" Latitude: - 21°12'31.283" e Altitude: 638,57 metros); deste, segue confrontando com Estrada Municipal MNA-432, com os seguintes azimutes e distâncias: 203°57' e 44,33 metros, até o vértice ALP-V0056, (Longitude: -48°31'39.502" Latitude: -21°12'39.599" e Altitude: 645,62 metros); 177°07' e 24,21 metros, até o vértice ALP-V-0057, (Longitude: -48°31'39.460" Latitude: -21°12'33.385" e Altitude: 647,60 metros); 159°44' e 39,41 metros, até o vértice ALP-V-0058, (Longitude: - 48°31'38.987" Latitude: -21°12'34.587" e Altitude: 653,40 metros); 136°08' e 22,40 metros, até o vértice ALP-V-0059, (Longitude: -48°31'38.449" Latitude: -21°12'35.112" e Altitude: 654,96 metros); 154°50' metros, e 18,52 metros, até o vértice ALP-V-0060, (Longitude: - 48°31'38.176" Latitude: -21°12'35.657" e Altitude: 655,54 metros); 163°18' E 26,40 metros, até o vértice GDF-P680, (Longitude: -48°31'37.913" Latitude: -21°12'36.479" e Altitude: 658,14 metros); deste, segue confrontando com Sitio Santa Tereza, Área 3, cadastrado no INCRA sob nº 612.065.468.835-1, com o código de certificado nº f0c01544-b3a3-48a4-b281-bd04f6ee3ada, Matrícula nº 7.348, CNS: 12,062-6, com os seguintes azimutes e distâncias: 226°33' e 5,66 metros, até o vértice GDF-M426, (Longitude: -48°31'38.056" Latitude: - 21°12'36.606" e Altitude: 658,68 metros); 231°03' e 128,99 metros, até o vértice GDF-M-425, (Longitude: -48°31'41.534" Latitude: -21°12'39.242" e Altitude: 657,56 metros); 230°47' e 45,60 metros, até o vértice GDF-P-685, (Longitude: - 48°31'42.759" Latitude: -21°12'40.179" e Altitude: 653,49 metros); 246°04' e 49,76 metros, até o vértice GDF-P-684, (Longitude: - 48°31'44.336" Latitude: -21°12'40.835" e Altitude: 624,04 metros); 236°32' e 11,55 metros, até o vértice GDF-P-683, (Longitude: -48°31'44.670" Latitude: - 21°12'41.042" e Altitude: 617,23 metros); deste, segue confrontando com Sitio Nossa Senhora Aparecida, cadastrado no INCRA sob nº 619060018878-3, Matrícula nº 12.696, CNS: 12.062-6, com os seguintes azimutes e distâncias: 302°46' e 31,25 metros, até o vértice ALP-P-0023, (Longitude: - 48°31'45.581" Latitude: -21°12'40.492" e Altitude: 616,19 metros); 314°11' e 36,05 metros, até o vértice ALP-P-0024, (Longitude: -48°31'46.477" Latitude: -21°12'39.675" e Altitude: 612,09 metros); 316°47' e 147,11 metros, até o vértice ALP-P-0025, (Longitude: - 48°31'49.969" Latitude: -21°12'36.189" e Altitude: 601,61 metros); 225°22' e 93,62 metros, até o vértice ALP-P-0026, (Longitude: -48°31'52.395" Latitude: -21°12'38.212" e Altitude: 606,56 metros); 316°40' e 49,81 metros, até o vértice ALP-M-0021, (Longitude: -



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

48°31'53.580" Latitude: -21°12'37.033" e Altitude: 602,41 metros); deste, segue confrontando com o sitio São Rafael Arcanjo, cadastrado no INCRA sob nº 612065007895-5, Matrícula nº 26.128, CNS: 12.062-6, com os seguintes azimutes e distâncias: 50°29' e 387,03 metros, até o vértice ALP-P-022, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula de Problema Geodésico Inverso (Puissant), Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. O mapa e o memorial descritivo da presente descrição, receberam CERTIFICADO nº 04aed660-3773.4b2d-a022-c579ae696df0 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária aos 10/12/2018. **INCRA nº 612.065.468.851-3. MATRÍCULA – 38.988** do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Alto/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$523.500,00 (quinhentos e vinte e três mil e quinhentos reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 204 em Setembro de 2023 e **R\$ 586.643,33 (quinhentos e oitenta e seis mil, seiscentos e quarenta e três reais e trinta e três centavos)** atualizado até **abril de 2026**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$245.749,27 (duzentos e quarenta e cinco mil, setecentos e quarenta e nove reais e vinte e sete centavos), em agosto de 2022.

ÔNUS – Consta na **Av.03 e 05** desta matrícula que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1060939-51.2022.8.26.0100, em trâmite na 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, movida por MATEUS DE FREITAS LOPES contra MATHEUS MAGRI MILANO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. Consta na **Av.04 e 06** desta matrícula a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. Consta na **Av.07** desta matrícula que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00010107020238260100, em trâmite na 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, movida por JOSÉ GUILHERME ABRÃO JANA contra MATHEUS MAGRI MILANO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. Consta na **Av.08** desta matrícula que nos autos do Processo nº 10016963220225020057, em trâmite na 57ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MATHEUS MAGRI MILANO. Consta na **Av.09** desta matrícula que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1024400-52.2023.8.26.0003, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, movida por GUILHERME STEFANO MORATTI contra MATHEUS MAGRI MILANO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. Consta na **Av.10** desta matrícula que nos autos do Processo nº 10016963220225020057, em trâmite na 57ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, movida por



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

MARIA CRISTINA DE ALMEIDA DOS SANTOS contra MATHEUS MAGRI MILANO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. DÉBITOS NO INCRA: Não consta nos autos informações sobre eventuais débitos fiscais e/ou tributários pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, por se tratar de informação confidencial, o INCRA só fornece informações a respeito do ITR pessoalmente ao contribuinte. Necessária a intimação do órgão competente.

DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

DA PREFERÊNCIA/MEAÇÃO – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DAS INTIMAÇÕES - Por qualquer motivo caso 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.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) tanto em relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS - A HIPOTECA - extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance e ou propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO:** o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice IPCA-15 (Lei 14905/2024); c) - **MODALIDADE:** somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo ; d) - **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

e) no caso da resolução da arrematação em razão do § 5º do Art. 895 do CPC a comissão não será devolvida.



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

III – PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO: Caso o bem não seja vendido durante o leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site) que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa, pelo prazo máximo de 30 dias uteis.

IV – PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para: juridico@dhleiloes.com.br, salvo disposição diversa do juiz.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 267, § 4º, das NSCGJ e art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ n.º 236/2016), a qual será paga pelo executado.

Na hipótese de acordo ou remição após a ciência do edital nos autos e publicação do edital na rede mundial de computadores (site do leiloeiro designado pelo juízo da execução), o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual de 1,5% sobre o valor da avaliação, a qual será suportada pelo executado.

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, bem como sem prejuízo da possibilidade do juízo emitir certidão de crédito em favor do leiloeiro.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

São Paulo, 15 de abril de 2.026

Dra. Erika Lais Ferreira Portela Vieira
Juíza de Direito