

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

Ao Doutor Rodrigo Soares, M.Mº. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mauá/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 1003143-18.2014.8.26.0348

AÇÃO: Execução de título extrajudicial

EXEQUENTE: HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF Nº 12.809.972/0001-00) - Advogados: Cristiano Silva Colepicolo (OAB/SP nº 291.906); Gabriel Tosetti Silveira (OAB/SP nº 252.852) e Fernanda Altino Oliveira (OAB/SP nº 316.456)

EXECUTADO: LENEEVERSON ARRUDA PINTO ALVES (CPF/MF Nº 172.428.748-66) - Advogada: Marlene Fonseca Machado (OAB/SP nº 178.912)

TERCEIRO(s): MARCOS ALVES (CPF/MF Nº 156.056.028-29) E PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ (CNPJ/MF Nº 46.522.942/0001-30)

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não.

(BEM): UM TERRENO CONSTITUÍDO PELA CHÁCARA 6, DA QUADRA "A", DO LOTEAMENTO DENOMINADO "CHÁCARAS CARREIRA", situado no perímetro urbano desta cidade, Santo André-SP, medindo 65,00 metros de frente para a rua Um, do lado direito de quem vem da rua olha para o terreno mede 115,50 metros, dividindo com o lote 5-A., do lado esquerdo mede 101,00 metros, dividindo com a rua 4, e, nos fundos mede 60,00 metros dividindo com o lote 07, encerrando a área de 6.330ms². **Matrícula Imobiliária nº 54.405, do 2º CRI de Santo André/SP. Contribuinte nº 31.051.007.**

OBSERVAÇÕES:

I - O imóvel está situado em área de proteção de mananciais, eventuais restrições de uso e de construções, deverá ser consultada pelo arrematante junto a respectiva Prefeitura competente, conforme Laudo de Avaliação de fls. 645/677.

II - Conforme Laudo de Avaliação de fls. 645/677 há evidências de apossamento administrativo no local sendo constatados equipamentos de atividades físicas e de lazer para uso público, porém não há qualquer notícia de desapropriação.

III – Foi penhorada a cota-parte pertencente a parte executada, contudo, o bem será levado a leilão na integralidade, resguardando e preservando por inteiro a quota parte do coproprietário e cônjuge da executada, tal como disposto no artigo 843 e §§ do CPC, nos termos da decisão de fls. 990.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade

Ônus:

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
AV. 06	14/07/2023	Penhora exequenda	1003143-18.201 4.8.26.0348	Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo De Investimento Imobiliário
Av. 07	11/06/2024	Penhora	1007166-07.20 14.8.26.0348	Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo De Investimento Imobiliário

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais) (março/2021) - fls. 645/677.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$279.952,64 (duzentos e setenta e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta e quatro centavos) (setembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$370.829,42 (trezentos e setenta mil, oitocentos e vinte e nove reais e quarenta e dois centavos) (outubro/2020)

1ª PRAÇA: De 21/11/2025 às 14:00 até 26/11/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2025 às 14:01 até 16/12/2025 às 14:00 mínimo de 70% do valor de 1ª Praça. Equivalente a 60% sobre a cota parte do executado correspondente a 50% do bem (a quota parte do coproprietário equivalente a 50% do imóvel será preservado integralmente, sobre o produto da arrematação, como disposto no artigo 843 e §§ do CPC e nos termos das decisões de fls. 823 e 990).

HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Eventuais débitos não foram localizados. Necessária intimação do órgão competente para informar se o imóvel possui débitos em aberto.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. aham

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: 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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação conforme art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

DA COMISSÃO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão através de guia depósito fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial. A comissão 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 sua vontade e, deduzidas as despesas incorridas.

DO LANCE PARCELADO - Os interessados poderão apresentar lance de pagamento parcelado de acordo com art. 895, I e II, CPC, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, com sinal não inferior a 25% do valor, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

DAS PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de



aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **23/10/2017**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 01 de outubro de 2025.

Dr. Rodrigo Soares
Juiz de Direito

