

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Rodrigo Soares, D. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível 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(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1003143-18.2014.8.26.0348

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário FII

EXECUTADO(s): Leneeverson Arruda Pinto Alves

TERCEIRO(s): Marcos Alves; Prefeitura Municipal de Santo André/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$512.260,67 (outubro/2025).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO 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.
Contribuinte nº 31.051.007.

OBSERVAÇÃO: Conforme consta no Laudo de Avaliação, o imóvel está situado em área de proteção de mananciais, sujeita a restrições para seu uso e construção, devendo-se consultar a Prefeitura de Rio Grande da Serra. Há evidências de apossamento administrativo no local, pois foram verificados equipamentos para atividades físicas e

de lazer para uso público e de cunho municipal, porém não foi encontrada qualquer informação acerca de eventual desapropriação.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 54.405 - 2º CRI de Santo André/SP.

ÔNUS: AV.06 Penhora exequenda; AV.07 Penhora (processo nº 1007166-07.2014.8.26.0348) - Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário FII.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$215.000,00 (março/2021) - Fls. 645/677.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$291.604,93 (agosto/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 24/09/2026 às 14:00 até 28/09/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 28/09/2026 às 14:01 até 21/10/2026 às 14:00 mínimo de 60% da cota parte do executado (50%); a quota parte da co-propriedária será preservada integralmente (50% do imóvel), ou seja, **80%** do valor de avaliação atualizado, nos termos do art. 843 do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remissão ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 18 de agosto de 2026.

Dr. (a) Rodrigo Soares
Juiz (a) de Direito