



Leilões Judiciais

**EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTO CSM Nº 1496/2008) -K-2094
GEORGE HENRIQUE BENOZZATI - JUCESP Nº 262
23ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL - TJ/SP**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) de 1,3889% dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MAGNO MANPOWER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ/MF Nº 56.318.330/0001-84), **FABIANA DE MELLO HORNOS** (CPF/MF Nº 269.453.068-01) e **DANIEL HORNOS** (CPF/MF Nº 051.624.918-53); e dos coproprietários: **MARIA JOSÉ FURTADO DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 188.182.698-87); **MARIA CELESTE DE CARVALHO HILSDORF** (CPF/MF Nº 028.401.898-87); **AFRO FURTADO DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 067.487.918-04) e seu cônjuge **CLEIDE BEZERRA AGUIAR DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 769.280.478-87); **MARIA CARMELITA DE CARVALHO BULLARA** (CPF/MF Nº 173.162.288-06) e seu cônjuge **RODOLPHO BULLARA** (CPF/MF Nº 005.605.458-00); **CASSIA SAMY FURTADO DE CARVALHO ALMEIDA** (CPF/MF Nº 006.926.799-52) e seu cônjuge **WELLINGTON CARLOS DE ALMEIDA** (CPF/MF Nº 793.218.018-04); **JOÃO VENÂNCIO FILHO** (CPF/MF Nº 762.313.308-00) e seu cônjuge **MARTA GOLINELLI VENÂNCIO** (CPF/MF Nº 183.554.648-00); **MARIA DO SOCORRO FURTADO DA SILVA** (CPF/MF Nº 605.974.968-20); **ANTÔNIO FURTADO DA SILVA** (CPF/MF Nº 011.270.268-60) e seu cônjuge **LUCINEY SOARES GONÇALVES DA SILVA** (CPF/MF Nº 199.097.052-49); **RONALDO FURTADO DA SILVA** (CPF/MF Nº 022.043.818-88); **ÂNGELA MARIA FURTADO SILVA** (CPF/MF Nº 086.333.548-96); **ROSÁRIO DE FÁTIMA FURTADO DA SILVA** (CPF/MF Nº 010.880.678-24); **IRIS FURTADO SILVA** (CPF/MF Nº 843.607.808-00); **PEDRO FURTADO DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 063.261.088-37) e seu cônjuge **RITA DE CÁSSIA GIMENEZ VILCINSKI FURTADO DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 124.428.638-98); **RACHEL FURTADO DE MELLO HORNOS** (CPF/MF Nº 048.382.448-86); **ROBERVAL FURTADO DE MELLO** (CPF/MF Nº 660.902.708/06) e seu cônjuge **CELINA AZEVEDO DE MELLO** (CPF/MF Nº 088.175.208-88); **SÔNIA MARIA DE SOUZA MELLO** (CPF/MF Nº 000.638.158-85); **GETÚLIO FURTADO DE MELO** (CPF/MF Nº 356.658.408-82) e seu cônjuge **VERA LÚCIA CAMPOS DE MELO** (CPF/MF Nº 295.713.808-57); **SANDRA MARIA FURTADO DE CASTRO** (CPF/MF Nº 119.757.008-05); **MARIA ELISABETE FURTADO DE MELO GARGIULO** (CPF/MF Nº 790.999.718-34); **HENRIQUE ADOLFO DE MELO NETO** (CPF/MF Nº 860.149.608-30); **JAIME FURTADO DE MELLO JÚNIOR** (CPF/MF Nº 039.225.828-50) e seu cônjuge **ROSELY RODRIGUES FURTADO DE MELLO**



Leilões Judiciais

(CPF/MF N° 018.506.848-04); **MARILENE FURTADO DE MELLO BOREGGIO** (CPF/MF N° 132.239.138-66); **ELIZABETH RAMALHO FURTADO DE MELO** (CPF/MF N° 993.153.358-72); **BRUNO LOMBARDI JÚNIOR** (CPF/MF N° 921.988.728-20) e seu cônjuge **CARMEN SILVIA TREVELLIN LOMBARDI** (CPF/MF N° 003.496.728-14) e **ELIANA LOMBARDI** (CPF/MF N° 051.356.098-06), bem como dos terceiros interessados **FLÁVIO JOSÉ ZOTELLI** (CPF/MF N° 367.833.668-04) e **VERA LÚCIA RASERA ZOTELLI** (CPF/MF N° 039.417.568-93).

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcos Duque Gadelho Júnior, da 23ª Vara Cível – Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Condenatória à Devolução das Quantias Pagas em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **LAUDENOR BARROS DE OLIVEIRA** (CNPJ/MF N° 288.692.144-00) e **CLARICE LEDO BARROS DE OLIVEIRA** (CPF/MF N° 107.378.818-01) em face de **MAGNO MANPOWER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ/MF N° 56.318.330/0001-84), **FABIANA DE MELLO HORNOS** (CPF/MF N° 269.453.068-01) e **DANIEL HORNOS** (CPF/MF N° 051.624.918-53), nos autos do **Processo n° 0012155-66.1999.8.26.0100**, e foi designada a venda de 1,3889% dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 237 a 245 dos Provimentos n° 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação Particular, assim como o artigo 879, I e 880, CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEIS:

LOTE 01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: R. Humberto I, n° 500, apto. 142 do Edifício Lausanne, Bairro: Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04018-031.

DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição Municipal/Contribuinte	Matrícula Imobiliária
037.025.0496-6	22.518 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS DO IMÓVEL				
Registro	Data	Ato	Processo	Credores



Leilões Judiciais

Av. 17	24/10/23	Penhora Exequenda	Proc. nº 0012155-66.1999.8.2 6.0100	Laudenor Barros de Oliveira e Clarice Ledo Barros de Oliveira
Av. 18	19/08/24	Penhora Exequenda	Proc. nº 0012155-66.1999.8.2 6.0100	Laudenor Barros de Oliveira e Clarice Ledo Barros de Oliveira

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº 142 no 14º andar do Edifício Lausane, na rua Humberto I, nº 500, no 9º subdistrito - Vila Mariana, contribuinte nº 037.025.0063/4/5/6, com a área útil de 85,0019m², a área comum de 30,8466m², e a área total construída de 115,8485m², incorporando a fração ideal de 1,6760% do terreno e demais coisas e partes de propriedade comum.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 02 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: R. Humberto I, nº 500, vaga de garagem nº 37, do Edifício Lausanne, Bairro: Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04018-031.

DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição Municipal/Contribuinte	Matrícula Imobiliária
037.025.0429-1	22.523 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS DO IMÓVEL				
Registro	Data	Ato	Processo	Credores
Av. 17	24/10/23	Penhora Exequenda	Proc. nº 0012155-66.1999.8.2 6.0100	Laudenor Barros de Oliveira e Clarice Ledo Barros de Oliveira
Av. 18	19/08/24	Penhora Exequenda	Proc. nº 0012155-66.1999.8.2	Laudenor Barros de Oliveira e



Leilões Judiciais

			6.0100	Clarice Ledo Barros de Oliveira
--	--	--	--------	------------------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O espaço simples coberto sob o nº 37 na garagem do Edifício Lausanne, na rua Humberto I, nº 500, no 9º subdistrito Vila Mariana, contribuinte nº 037.025.0063/4/5/6, com a área útil de 12m², a área comum de 4,3604m² e a área total construída de 16,3604m², incorporando a fração ideal de 0,2370% do terreno e demais coisas e partes de propriedade comum.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Os lotes serão leiloados como lote único (lote 01 e 02), tendo em vista que a vaga de garagem é de uso exclusivo do proprietário e foram avaliados como único bem.

OBS. 02: Às. fls. 878, foi requerida a desconsideração da personalidade jurídica da executada Magno Manpower Empreendimento Imobiliários Ltda para o fim de serem incluídos no polo passivo os sócios Fabiana De Mello Hornos (CPF/MF nº 269.453.068-01) e Daniel Hornos (CPF/MF nº 051.624.918-53). Desse modo, foi deferida a desconsideração da personalidade jurídica, conforme Decisão de fls. 879 quando, então, foram incluídos no polo passivo os referidos sócios.

OBS. 03: Será leiloado a fração ideal de 1,3889% do imóvel, conforme Decisão de fls. 1350.

OBS. 04: Foram opostos embargos de terceiro (Proc. nº 1014191-24.2023.8.26.0100) por Flávio José Zotelli (CPF/MF nº 367.833.668-04) e Vera Lúcia Rasera Zotelli (CPF/MF nº 039.417.568-93) em face de Laudenor Barros de Oliveira e Clarice Ledo Barros de Oliveira, ora exequentes. Os embargantes alegaram que a parte ideal de Daniel Hornos (executado), correspondente a 2,7778%, foi transmitida aos embargantes através da Escritura Pública de venda e compra datada de 06.08.2018, lavrada pelo 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, de modo que não há que se



Leilões Judiciais

falar em fraude à execução. Requereram a procedência dos embargos para cancelamento da penhora sobre o imóvel sob a alegação de fraude à execução. Os embargos foram julgados improcedentes e foi declarada a fraude à execução em relação à venda dos imóveis de matrículas nº 22.518 e 22.523, do 1º CRI de São Paulo (fls. 1299/1322), transmitido pelo executado Daniel aos terceiros Flávio José Zotelli e Vera Lúcia Rasera Zotelli.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 940.000,00 (Abr/2025 - Avaliação às fls. 1487/1488).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 949.903,90 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DA COTA PARTE PERTENCENTE AO EXECUTADO (1,3889%): R\$ 13.193,21 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 151.721,38 (Abr/2017 - Fls. 948/951).

DATAS DO LEILÃO - HORÁRIOS CONSIDERADOS DE BRASÍLIA/DF

Praça Única	
Início	12.09.25, às 14 horas
Término	14.10.25, às 14 horas

02 - CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, desde que sejam lances iguais ou superiores a **R\$ 13.193,21**. Se não houver propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.kwara.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 6 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º



Leilões Judiciais

do CPC). Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão apresentadas nos autos para apreciação das partes e aprovação do MM. Juízo. Fica desde já registrado, entretanto, que, em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior a 50% do valor atualizado de avaliação do bem (Decisão de fls. 1512/1513).

03 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **GEORGE HENRIQUE RIBEIRO BENOZZATI**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 262, através da plataforma **Kwara - Gestora de Leilões** (www.kwara.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.kwara.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a empresa Leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: judicial@kwara.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

05 - ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).



Leilões Judiciais

07 - PAGAMENTO: O preço do bem arrematado (à vista ou sinal - não inferior a 25% do valor da proposta de compra parcelada) deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/pages/custas/inicial>, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas (Decisão de fls. 1512/1513). Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32). A comissão do Leiloeiro, 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.

09 - FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 08, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do Leiloeiro Oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as



Leilões Judiciais

alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - VISITAÇÃO: O Leiloeiro, ou funcionário por ele indicado, está autorizado a diligenciar até o imóvel para vistoria e realização de fotografias, acompanhado ou não de interessados. A visita, quando autorizada, deverá ser agendada pelo e-mail: judicial@kwara.com.br, podendo ocorrer com acompanhamento de oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, o Leiloeiro poderá se fazer acompanhar por chaveiro para abertura de portas trancadas. Os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, também estão autorizados a realizar registros fotográficos para publicação no portal do Leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes pleno conhecimento das características do bem (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009).

14 - PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Prorrogação”, nos termos do Item “Condições de Venda” (artigo 900 do CPC).



Leilões Judiciais

15 - FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

15 - IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou através do endereço eletrônico judicial@kwara.com.br e WhatsApp (11) 5039-9339. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Kwara, no seguinte endereço: www.kwara.com.br.

17 - PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 11 de agosto de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) - Diretor(a),
subscrevi.

DR. MARCOS DUQUE GADELHO JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO