

**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE  
ATIBAIA - SP**

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação de **L. I. SEN CHEN CONSTRUÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 28.245.708/0001-21, **LEONARDO I SEN CHEN**, CPF nº 231.077.648-33, os coproprietários **CARLOS ALBERTO I SEN CHEN**, CPF nº 899.485.808-34, **CLAUDIO ROBERTO I SEN CHEN**, CPF nº 012.850.468-46, **NATALIA GENARO I SEN CHEN**, CPF nº 231.077.678-59 e demais interessados, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial, requerido por **ATILUX MATERIAIS ELÉTRICOS, CONSTRUÇÃO E FERRAGENS LTDA.**, CNPJ nº 02.745.938/0001-66 – **Processo nº 1010034-04.2022.8.26.0048**.

O **Dr. JOSÉ AUGUSTO REIS DE TOLEDO LEITE**, Juíz de Direito da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, na forma da Lei,

Faz Saber que, com fundamento nos artigos 881 e 882 do Código de Processo Civil, combinado com o Provimento CSM 1625/2009 e 17/2016 do TJ/SP, através da empresa gestora **ARREMAX LEILÕES** ([www.arremax.com.br](http://www.arremax.com.br)), portal de leilões on-line, conduzido pela **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892**, será levado a público leilão de venda e arrematação no **1º Leilão que terá início no dia 15/07/2026 às 11:00 horas e se encerrará dia 20/07/2026 às 11:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores à avaliação. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação seguir-se-á, sem interrupção, **no dia 20/07/2026 às 11:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 13/08/2026 às 11:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

**Bem a Ser Praceado: TOTALIDADE do prédio residencial e seu respectivo terreno, à Rua Tosca nº 342, a 8,00 metros da servidão de passagem no 22º Subdistrito de Tucuruvi**, medindo o terreno, 8,00 metros de frente para Rua Tosca, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, **encerrando à área 160,00m²**, confinando do lado direito, de quem do imóvel olha para a rua com o terreno de Manoel dos Santos, do lado esquerdo e fundos com o terreno de Maria da Conceição Francisco. **Matrícula nº 10.499 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

0011988.75.2022.5.15.0140.	<b>AV-16)</b>	Indisponibilidade de Bens,	Proc. nº
0010360.51.2022.5.15.0140.	<b>AV-17)</b>	Indisponibilidade de Bens,	Proc. nº
0011653.56.2022.5.15.0140.	<b>AV-18)</b>	Indisponibilidade de Bens,	Proc. nº
0011613.74.2022.5.15.0140.	<b>AV-19)</b>	Indisponibilidade de Bens,	Proc. nº
0011656.11.2022.5.15.0140.	<b>AV-20)</b>	Indisponibilidade de Bens,	Proc. nº
0010085.05.2022.5.15.0140.	<b>AV-21)</b>	Indisponibilidade de Bens,	Proc. nº
0011443.05.2022.5.15.0140.	<b>AV-22)</b>	Indisponibilidade de Bens,	Proc. nº
0010756.91.2023.5.15.0140.	<b>AV-23)</b>	Indisponibilidade de Bens,	Proc. nº
0011145.13.2022.5.15.0140.	<b>AV-24)</b>	Indisponibilidade de Bens,	Proc. nº
	<b>AV-25)</b>	Penhora,	Proc. nº

1005529.96.2024.8.26.0048, 1º Vara Cível de Atibaia, movida por Land Brasil Participações e Empreendimentos Imobiliários LTDA. **AV-27)** Indisponibilidade de Bens, Proc. nº 0010700.92.2022.5.15.0140. **AV-28)** Indisponibilidade de Bens, Proc. nº 0012372.04.2023.5.15.0140 **AV-29)** Indisponibilidade de Bens, Proc. nº 0012373.86.2023.5.15.0140. **AV-30)** Penhora, proc. nº 1007772.81.2022.8.26.0048, 4ª Vara Cível de Atibaia, movida por Saci Comercio de Tintas LTDA. **AV-31)** Penhora Exequenda. **AV-32)** Penhora, Proc. nº 0002608.21.2023.8.26.0048, 4ª Vara Cível de Atibaia, movida pelo Banco do Brasil SA. **AV-33)** Penhora, Proc. nº 0010085.05.2022.5.15.0140, TRT 15º Região, movida por Odair Jose da Silva. **Inscrição Municipal nº 066.343.0062-3**, Débitos: R\$ 59,00 (cinquenta e nove reais), referente a **parcela 1/ano 2026** (consulta de 15/06/2026). **Obs.** 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 alienações eletrônicas correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (artigo 24 do Provimento). Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra, sem garantia.

**Valor do Bem – AVALIAÇÃO:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), julho/2025. **Avaliação Atualizada: R\$ 626.218,73 (seiscentos e vinte e seis mil, duzentos e dezoito reais e setenta e três centavos), Junho/2026.**

**Valor do Débito –** R\$ 4.142,38 (quatro mil, cento e quarenta e dois reais e trinta e oito centavos), abril/2026.

**Condutor do Leilão:** Será conduzido pela Gestora ARREMAX LEILÕES, www.arremax.com.br, através da **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892.**

**Dos Lances -** Deverão ser oferecidos diretamente no sistema da gestora (www.arremax.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

**Dos Débitos –** O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o bem arrematado, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme previsão do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal www.arremax.com.br. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJSP e o caput do artigo 335, do Código Penal.

**Pagamento e Recibo de Arrematação** – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial pelo arrematante. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão do leiloeiro de 5% do valor da arrematação será paga diretamente à empresa gestora. Após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para pagamento. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. **Obs.** *O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início do 1º leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do 2º leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% da avaliação oficial, devidamente atualizada. Fica desde já consignado que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que os lances sejam iguais. (Artigo 895 do CPC).*

**Remição da Execução:** Se o executado resolver pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros e a comissão de 5% do Leiloeiro Oficial pelo trabalho realizado.

**Dúvidas e Esclarecimentos:** Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whats app (11) 97115.8315, ou ainda por e-mail: [juridico@arremax.com.br](mailto:juridico@arremax.com.br).

Fica(m) o(s) executado(s), intimado(s) através da publicação deste Edital na rede mundial de computadores. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. “Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante”, exceto eventuais débitos fiscais e tributários que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Será o edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 15 de Junho de 2026.

**Dr. JOSÉ AUGUSTO REIS DE TOLEDO LEITE**  
Juíz de Direito