

## 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado e depositário **ANTÔNIO PINHEIRO DE JESUS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 606.280.898-59; **bem como sua mulher MARCI RODRIGUES PINHEIRO DE JESUS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 089.280.898-59; **dos promitentes vendedores VANDERLITO OLIVEIRA LEITE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 904.750.208-63; e **sua mulher ELVIA SCHIESTL OLIVEIRA LEITE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 060.473.898-64; **da credora hipotecária EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13; e **do interessado CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE RESIDENCIAL PALMARES**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.353.419/0001-44.

**O Dr. Emanuel Brandão Filho**, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Procedimento Comum Cível** ajuizada por **CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE RESIDENCIAL PALMARES** em face de **ANTÔNIO PINHEIRO DE JESUS - Processo nº 0043753-02.2003.8.26.0002 – Controle nº 2392/2003**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 21/02/2025 às 14:00 h** e se encerrará **dia 24/02/2025 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 24/02/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 17/03/2025 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos

de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

**DO PAGAMENTO** - 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.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz (Art. 895, CPC). As propostas deverão ser apresentadas exclusivamente ao(à) leiloeiro público designado(a), responsável pelo posterior encaminhamento para análise do Magistrado. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270 das NSCGJ. As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos, que será enviada por e-mail.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de pagamento do débito pelo(a) executado(a) ou celebração de acordo entre as partes no decorrer da hasta pública, antes da arrematação, eventuais despesas de preparação e divulgação do leilão assumidas pelo(a) leiloeiro(a) público deverão ser comprovadas nos autos para posterior deliberação.

Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 NCPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no prazo de 03 (três) dias, sob pena sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à sua custa (Art. 892, § 1º CPC). Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro público, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado(a).

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** 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.

**RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 226.239 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 14, localizado no 20º pavimento do Bloco C8-8, integrante do empreendimento Parque Residencial Palmares, situado nas Ruas Giuseppe Tartini, Lagoa da Tocha, Sinfonia Italiana, Sete, Nove e Vinte e Nove, no 32º Subdistrito Capela do Socorro. O apartamento possui área útil de 48,59m<sup>2</sup>, área comum de 5,08m<sup>2</sup>, incluindo 1 vaga indeterminada no estacionamento descoberto, perfazendo área total construída de 53,67m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe fração ideal de 0,00048503 no terreno do condomínio. **Consta no R.06 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A (Conf.fls.1002-1016). **Consta no R.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Contribuinte nº 176.164.1833-2.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP devedor inexistente na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (03/12/2024).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 308.966,26 (trezentos e oito mil novecentos e sessenta e seis reais e vinte e seis centavos) para dezembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**OBSERVAÇÃO:** Consta as fls.49-52 dos autos que VANDERLITO OLIVEIRA LEITE e sua mulher ELVIA SCHIESTL OLIVEIRA LEITE, venderam o imóvel a ANTÔNIO PINHEIRO DE JESUS e sua mulher MARCI RODRIGUES PINHEIRO DE JESUS.

Débito desta ação no valor de R\$ 272.154,81 (dezembro/2024).

São Paulo, 16 de dezembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Emanuel Brandão Filho**  
**Juiz de Direito**