4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Capital/SP

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação de **JOSMAR PEREIRA PINTO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 679.270.848-87; **e seu cônjuge MARISA FÁTIMA MOURA PINTO,** inscrita no CPF/MF sob o nº 894.472.398-20; **ELIENAI ALVES PINTO MACIEL,** inscrita no CPF/MF sob o nº 040.242.988-52; **e seu cônjuge JOEL ARIOQUE MACIEL,** inscrito no CPF/MF sob o nº 033.008.498-45; **ELIZABETH PEREIRA DOS SANTOS,** inscrita no CPF/MF sob o nº 017.464.349-70; **CRISTINA KELLY DOS SANTOS,** inscrita no CPF/MF sob o nº 017.561.909-33; **LILIAN KELLY DOS SANTOS,** inscrita no CPF/MF sob o nº 017.202.159-60; **e seu cônjuge FABIO RODRIGO MILANI,** inscrito no CPF/MF sob o nº 020.604.129-27; **LUIZ CARLOS PINTO,** inscrito no CPF/MF sob o nº 058.546.790-00; **e seu cônjuge VERA LUCIA ANDRADE PINTO,** inscrita no CPF/MF sob o nº 886.250.446-20; **OSMAR PEREIRA PINTO,** inscrito no CPF/MF sob o nº 528.844.908-25; **e seu cônjuge CREUSA DA SILVA PINTO,** inscrita no CPF/MF sob o nº 277.628.768-20.

O Dr. Raphael Garcia Pinto, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão Único do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **JOSMAR PEREIRA PINTO e Outros** em face de **OSMAR PEREIRA PINTO e Outros - Processo nº 0007529-87.2025.8.26.0004,** 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, 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. 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 ÚNICO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, terá início no **dia 14/12/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 15/02/2027 às 16:30 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 – 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.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, os coproprietários terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1°, do 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 (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. 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 sobre 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, do CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo MM. 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 deposito judicial nos autos que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro 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 vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observo disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o executado suportá-lo integralmente.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal 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: MATRÍCULA Nº 100.671 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um prédio à Rua Pio XI n° 2.220, no 14° subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 3,71m de frente, por 19,57m da frente aos fundos do lado esquerdo visto da rua, 20,70m do lado direito, 3,70m nos fundos, com a área

de 76m², sendo as medidas aproximadas, confrontando de ambos os lados e nos fundos com Flavio Capobianco. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10011497020175020023, foi determinada a indisponibilidade dos bens de OSMAR PEREIRA PINTO. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 02606004620025020068, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de CREUSA DA SILVA PINTO. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004173520205020007, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de OSMAR PEREIRA PINTO e Outra.

Contribuinte nº 080.133.0094-3 (Conf. Av.02). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa, e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R$ 2.483,33 (05/10/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 720.000,00 (Setecentos e vinte mil reais) para março de 2025, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 32 dos autos determinação para que as cotas-partes referentes aos executados Osmar Pereira Pinto e Creusa da Silva Pinto, sejam depositadas nestes autos, a fim de garantir a efetividade das anotações de indisponibilidade registradas na matrícula do bem.

São Paulo, 10 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Raphael Garcia Pinto
Juiz de Direito