

8ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **VALDINEI CARLOS DE SOUZA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 296.757.978-51; e **sua mulher ANDREA DE OLIVEIRA LIMA SOUZA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 297.167.548-33; **bem como das titulares dos domínios JACQUELINE GALDO DE CAMARGO PENTEADO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 082.576.008-90; e **seu marido PEDRO COSTA DE CAMARGO PENTEADO; ELISABETH GALDO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 030.601.788-10; e **do interessado CONDOMINIO GARAGEM AUTOMATICA REPUBLICA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.263.561/0001-30; **bem como da usufrutuária do imóvel da matrícula 25.395: ROSA RAQUEL PORRÁS DELGADO DE GALDO**, inscrita no CPF/MF sobre o nº 000.704.758-49.

O Dr. Pedro Rebello Bortolini, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMINIO GARAGEM AUTOMATICA REPUBLICA** em face de **VALDINEI CARLOS DE SOUZA - Processo nº 1167296-84.2024.8.26.0100**, 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 visita não 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 28/08/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 31/08/2026 às 11:00 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 31/08/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 22/09/2026 às 11:00 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. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos 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 Art. 908, § 1º, 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 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 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

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 DOS BENS: LOTE 01: DIREITOS AQUISITIVOS E NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 25.395 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O box número 8-C-3, do 8º andar, do Edifício Garage Automática República, a rua Aurora nº 990, no 7º subdistrito – Consolação, com a área útil de 15,60m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1/395 no terreno.

Contribuinte nº 007.061.0250-9. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 1.718,01 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 243,29 (08/07/2026).

Avaliação deste lote: R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para março de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 02: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 28.766 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O box número 2-B-2, localizado no 2º andar do Edifício Garagem Automática República, situado a rua Aurora nº 900, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área privativa de 15,60m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1/395 no terreno e demais coisas comuns.

Contribuinte nº 007.061.0128-6. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 1.269,45 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 243,29 (08/07/2026).

Avaliação deste lote: R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para março de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 03: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 30.600 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Box 19-B-1, do 19º andar do Edifício Garagem Automática República, situado a rua Aurora, nº 990, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área privativa de 15,60m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/395% no terreno e demais coisas comuns do edifício.

Contribuinte nº 007.061.0443-9. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 1.718,01 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 243,29 (08/07/2026).

Avaliação deste lote: R\$ 10.000,00 (dez 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.80/85 dos autos, a escritura de dação em pagamento, firmando entre JACQUELINA GALDO DE CAMARGO PENTEADO e ELISABETH GALDO (outorgantes) e VALDINEI CARLOS DE SOUZA e sua mulher ANDREA DE OLIVEIRA LIMA SOUZA (outorgado).

Débito desta ação no valor de R\$ 98.694,52 (outubro/2025).

São Paulo, 24 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Pedro Rebello Bortolini
Juiz de Direito