3ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário FERNANDO CIRIELLI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 273.720.518-27; **ELISANGELA BARBOSA CIRIELLI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 299.205.428-30; **bem como seus cônjuges, se casados forem**; e **da coproprietária DANIELA CIRIELLI;** e **do interessado CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.103.394/0001-00

O Dr. Luis Fernando Nardelli, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **LUMIERE EDUCACIONAL LTDA** em face de **FERNANDO CIRIELLI e outra - Processo nº 1003291-40.2018.8.26.0008,** 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 - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 01/12/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 04/12/2026 às 14:30 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 04/12/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 27/01/2027 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta 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 CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR 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, § 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 por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

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. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma 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, e 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 boleto que será enviado 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 - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à 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. Caso, por qualquer motivo 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.

<u>RELAÇÃO DO BEM</u>: DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE A PARTE IDEAL (25%) MATRÍCULA Nº 167.491 DO 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento n° 81, localizado no 8° andar do "EDIFÍCIO ROMA" - BLOCO "B", parte integrante do CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA, situado à Rua Professor Pedreira de Freitas com as Ruas Aguapei, Francisco Marengo e Monte Serrat, sem número, no 27° SUBDISTRITO - TATUAPÉ, contendo a área útil (privativa) de 156,503m2, área comum geral de 186,943m2, incluindo as três (03) vagas de garagem, área total construída de 343,446m2, fração ideal de 2,20650% nas coisas comuns do Bloco 0,336030 ou 78,339m2 no terreno do conjunto. **Consta no R.03 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi

dado em hipoteca ao BANCO SANTANDER (BRASIL). **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1000334-26.2016.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI e VALDIR CIRIELLI. **Consta na Av.05 e 06 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1000745-32.2017.5.02.0342, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, Processo nº 1000745-32.2017.5.02.0342, requerida por ALESSANDRO KANISCK TOME contra MATRA DO BRASIL LTDA e outros foi arrestado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1000594-69.2017.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1001356-82.2017.5.02.0342, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1000715-97.2017.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1001578-87.2016.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1000955-86.2017.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1000890-91.2017.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1000738-43.2017.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1001162-85.2017.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1001066-70.2017.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1001680-12.2016.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1000723-74.2017.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1001239-94.2017.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1001272-84.2017.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1001196-26.2018.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.24 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1001949-17.2017.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1001957-91.2017.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de VALDIR CIRIELLI. **Consta na Av.26 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1009147-82.2017.8.26.0278, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itaquaquecetuba/SP, requerida por HELIO MASSIMILO contra MATRA DO BRASIL LTDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.27 desta matrícula** que o BANCO SANTANDER BRASIL S/A cedeu e transferiu a HELIO MASSIMILO todos os direitos creditórios decorrentes da hipoteca. **Consta na Av.28 e 29 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1000191-32.2019.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.30 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1001227-80.2017.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.31 desta matrícula** que nos autos Processo nº 1000086-89.2018.5.02.0341, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NANCI APARECIDA CIRIELLI. **Consta na Av.32 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Consta no Laudo de Avaliação que o imóvel está localizado na rua Professor Pedreira de Freitas nº 372, Tatuapé – São Paulo/SP.

Consta às fls.280 dos autos, os herdeiros do espólio de VALDIR CIRIELLI.

<u>Consta às fls.282 dos autos</u>, a certidão de óbito de VALDIR CIRIELLI.

Contribuinte nº 054.102.0059-4. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R$ 1.651,69 (28/10/2026).

Valor da Avaliação de 25% do Imóvel: R$ 391.250,00 (trezentos e noventa e um mil duzentos e cinquenta reais) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.688 no valor de R$ 33.376,09 (agosto/2026).

São Paulo, 29 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Luis Fernando Nardelli
Juiz de Direito