

1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **MALULY JUNIOR SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.522.858/0001-16; **WALDEMAR CURY MALULY JÚNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 871.871.598-20; bem como dos coproprietários **VERA TEREZINHA MALULY PACHECO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 033.846.628-22; e seu marido **IRAMIR BARBA PACHECO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 511.914.748-87; **MARIA CRISTINA MALULY CARDOSO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 921.931.108-91; e seu marido **LÉZIO CARDOSO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 754.241.508-53; **MAURO NEWTON VIEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 492.860.728-72; e sua mulher **DIVA RIBEIRO VIEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 851.864.818-15; **LÍDIA MARLI BOLOGNINO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 615.257.238-04; e seu marido **CARLOS BOLOGNINO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 535.828.708-63; e seus cônjuges, se casados forem; do locador **LOURENÇO MALULY CARDOSO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 223.608.258-44; dos locatários **LUANNA RESENDE SAD TAVARES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 068.774.716-36; **GABRIEL PASSOS SUZANO DE LEMOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 112.510.297-79; e do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TUMIARU**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.809.444/0001-90.

O Dr. João Paulo Sbragia De Carvalho, MM. Juiz de Direito da 1ª 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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **LUIZ GUSTAVO DA GRACA LEITE** em face de **MALULY JUNIOR SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA** e outro - **Processo nº 0010650-76.2018.8.26.0002**, 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. Cumpra 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 16/10/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 19/10/2026 às 15:30 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 19/10/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 09/11/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 90% (noventa 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 **90% (noventa 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 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 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 - Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado.

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.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 14.238 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 71 no 7º andar do EDIFÍCIO TUMIARU, na rua Dona Ignácia Uchôa, nº 52, no 9º subdistrito-VILA MARIANA, tem a área útil de 129,44m², incluindo o hall do andar, a área comum de 21,06m², a área de garagem de 30,00m² correspondente a um lugar indeterminado para estacionamento de um carro de passeio na garagem comum situada no subsolo, encerrando a área total construída de 180,50m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/20 avo do terreno e das coisas comuns do condomínio.

Penhora no rosto dos autos sobre eventuais créditos no Processo nº 0136172-39.2006.8.26.0001, em tramite na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP.

Consta no Evento 707 dos autos, o contrato de locação do imóvel firmado entre LOURENÇO MALULY CARDOSO (locador) e LUANNA RESENDE SAD TAVARES e GABRIEL PASSOS SUZANO DE LEMOS (locatários).

Contribuinte nº 038.098.0136-4 (conf.av.02). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (23/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais) para abril de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no Evento 503 no valor de R\$ 428.935,22 (setembro/2025).

OBSERVAÇÕES: Consta Agravo Interno interposto nos Embargos de Terceiro nº 1002019-82.2025.8.26.0002 e Agravo em Recurso Especial nº 2206576-20.2025.8.26.0000, pendentes de julgamento definitivo.

São Paulo, 24 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. João Paulo Sbragia De Carvalho
Juiz de Direito