

6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO de intimação de **GRACIA CARMEM POSADA NASODY**, inscrita no CPF/MF sob o nº 075.953.908-18; **ALEX NASODY JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 152.686.338-30; **ESPÓLIO DE FERNANDO GIUSTI**, representado pelos herdeiros e por si **OCTÁVIO GIUSTI FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 757.155.977-49; **CRISTIANE COSTA MARTINS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 628.847.609-97; e **JOSÉ CARLOS DONATO LEITE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 360.354.988-09; e da **ex-mulher ANA LUIZA MAGALHÃES OZORES GIUSTI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 040.699.698-96.

A **Dra. Gislaine Maria de Oliveira Conrado**, MM. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/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 do **Cumprimento de Sentença** juizado por **ESPÓLIO DE FERNANDO GIUSTI e outros** em face de **ALEX NASODY e Outros - Processo nº 0003325-77.2023.8.26.0001**, 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 visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse da parte. 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 23/10/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 26/10/2026 às 15:00 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 26/10/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 17/11/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - O condômino 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.

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.

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 a parte 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 depósito 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 - Caso a arrematação seja sustada por acordo entre as partes, pagamento, ou qualquer outra hipótese, a comissão do leiloeiro será arbitrada pelo Juízo e ficará a cargo da parte, que deverá depositá-la para eventual extinção da execução, nos termos da decisão (evento 14).

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 da parte 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 15.927 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP: IMÓVEL: Um prédio e o respectivo terreno, situados à Avenida Santa Inês, sob nº 387, antigo nºs 413/415, lotes 2 e 3 da quadra 8, do Parque Mandaqui, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, localizado do lado esquerdo de quem pela Avenida Santa Inês segue em direção à Cantareira ou do lado esquerdo da mesma avenida, de quem sai da Rua Ponta Grossa, antiga Rua Uriel Gaspar, entra na Avenida Santa Inês e se dirige à Rua Dona Ester e a uma distância de 12,50 metros da esquina com esta rua, medindo 24,00 metros de frente, 27,50 metros da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o antigo lote 1, atual 401, da mesma avenida, do lado esquerdo 24,30 metros, onde confronta com o imóvel de nº 363, da Rua Ponta Grossa, de propriedade de Terezinha Rinaldi Silveira e nos fundos 24,50 metros, onde confronta com o lote nº 32, antigo e atual nº 1, da Rua Dona Ester, perfazendo a área total de 627,00 metros quadrados. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o prédio nº 387 da Avenida Santa Ines, foi DEMOLIDO. **Consta na Av.04 desta matrícula** que no terreno com frente para a Avenida Santa Ines, a 12,50 metros da Estrada do Mandaqui, foi construído um prédio com 2 pavimentos, sendo o pavimento térreo para 3

lojas e o pavimento superior para 3 escritórios. **Consta na Av.06 desta matrícula** que o prédio sem número da avenida Santa Inês, corresponde atualmente aos nºs 377, 383, 387 e 395. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 99/548.350-6, em trâmite na 32ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por OCTÁVIO GIUSTI contra LUIZ CARLOS POSADA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 83.00.1999.944.617-0, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por OCTÁVIO GIUSTI contra LUIZ CARLOS POSADA, foi penhorado o imóvel desta matrícula.

Contribuinte nº 071.121.0041-0. 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\$ 2.898,70 (09/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.448.577,46 (dois milhões quatrocentos e quarenta e oito mil quinhentos e setenta e sete reais e quarenta e seis centavos) para dezembro de 2014, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta Ação de Divórcio Litigioso nº 4008010-74.2013.8.26.0562 entre ANA LUIZA MAGALHÃES OZORES GIUSTI e FERNANDO GIUSTI.

São Paulo, 11 de setembro de 2026.

Eu , _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Gislaine Maria de Oliveira Conrado
Juíza de Direito