

25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **LUPE CONSULTORIA ASSESSORIA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.710.582/0001-42; **LUIZ ANTÔNIO PEREIRA DIAS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 711.621.198-53; **e sua mulher CRISTINA CONVENTI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 023.347.338-65; **e do CONDOMÍNIO ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PINHEIROS**.

A Dra. Leila Hassem Da Ponte, MM. Juíza de Direito da 25ª 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 **CAROLINA SALLES GIAFFONE e Outra** em face de **LUPE CONSULTORIA ASSESSORIA LTDA e Outros - Processo nº 1081304-34.2019.8.26.0100 – Controle nº 1550/2019**, 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 26/10/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 29/10/2026 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 29/10/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 18/11/2026 às 15:00 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.

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: 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.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 14.362 (antiga matrícula 152.403 do cartório de registro de imóveis da comarca de barueri) DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP - IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Alameda das Paineiras, constituído pelos lotes nº s. 39 e 40, da quadra nº 11, do loteamento denominado "ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PINHEIROS", no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 32,00m de frente para a Alameda das Paineiras; 47,00m do lado direito, da frente aos fundos, de quem da citada Alameda olha para o imóvel, confrontando com o lote nº. 01; 41,71m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº. 38; e, 52,34m nos fundos, confrontando com a área verde; encerrando a área de 1.786,46m². **Consta na Av.03 da matrícula 152.403** que foi edificada uma casa residencial, a qual recebeu o nº. 713, com frente para a Alameda das Paineiras, possuindo 1.159,98m² de área construída (sendo 1.061,98m² para a residência e 98 m para a piscina). **Consta na Av.01 desta matrícula** que no loteamento "ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PINHEIROS", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às

edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificado no contrato padrão que integra o processo de loteamento. **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário executado. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1020598-17.2021.8.26.0100, em trâmite na 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 e 05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10011048920245020421, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CRISTINA CONVENTI GARCIA DIAS e LUIZ ANTONIO PEREIRA DIAS. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execuções Fiscais, Processo nº 1006481-29.2020.8.26.0529, em trâmite no Setor de Execuções Fiscais do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba/SP, requerida por MUNICIPIO DE SANTANA DE PARNAIBA contra LUIZ ANTONIO PEREIRA DIAS foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Inscrição cadastral nº 24353.64.95.0001.00.000. Consta no site da Prefeitura de Santana de Parnaíba/SP, débitos inscritos na dívida ativa no valor total de R\$ 103.880,29 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 14.736,45 (03/06/2024).

Consta às fls. 352 do laudo de avaliação que o imóvel está situado à Alameda das Paineiras, nº 717, Aldeia da Serra, Residencial Morada dos Pinheiros/ Santana de Parnaíba, SP.

Consta às fls. 359 do laudo de avaliação encontra-se uma edificação assobradada com características de uso residencial, com área total construída de 1.134,97 m, idade física real de 25 anos.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 8.089.977,00 (Oito milhões, noventa e nove mil e novecentos e setenta e sete reais) para maio de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.653 no valor de R\$ 12.475,72 (março/2026).

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1073972-16.2019.8.26.0100, em trâmite na 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1020598-17.2021.8.26.0100, em trâmite na 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

São Paulo, 11 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Leila Hassem Da Ponte
Juíza de Direito