

3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação de **JULIANA MARIA PEDROSO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 218.825.578-08; e **ARMANDO PEDROSO JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.427.248-97.

A Dra. Renata Pinto Lima Zanetta, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **JULIANA MARIA PEDROSO** em face de **ARMANDO PEDROSO JUNIOR - Processo nº 0006000-80.2023.8.26.0011 (Principal nº 1005353-68.2023.8.26.0011)**, 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 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 **Leilão** terá início no **dia 31/08/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 01/10/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 40% (quarenta 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.

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 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 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 a mesma ser analisada 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 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 69.990 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Uma casa à Rua Engenheiro Teixeira Soares, nº 147, e respectivo terreno constituído pelos lotes 41 e 42 da quadra 56, do bairro do Butantã, no 13º Subdistrito, Butantã, medindo 27,00m de frente para a referida rua; 35,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote 40; 34,70m do lado direito, onde confronta com o lote 43; e 25,50m nos fundos, onde confronta com os lotes 4 e 3, encerrando a área de 917,00m². **Consta na Av.04 desta matrícula** que no terreno objeto desta matrícula, foi construída uma casa, que recebeu o nº 577 (conservado) da rua Engenheiro Teixeira Soares, com a área de 715,98m². **Consta no R.07 e 08 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 110700/02, em trâmite na Vara de Execuções Fiscais da Capital/SP, requerida pela PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra ARMANDO PEDROSO e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária EVANIR NASCIMENTO DE SOUZA. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 000.02.202131-0, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOSÉ FRANCISCO SUZANO SILVA.

Contribuinte nº 200.012.0048-6 (conf.Av.06). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 1.297.299,63 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 58.379,90 (27/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais) para maio de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta às fls. 1/3 dos autos principais fora objeto de ação judicial promovida pela autora em face de terceiros - processo digital nº 1005923-69.2014.8.26.0011 e respectivo

cumprimento de sentença nº 0002646-23.2018.8.26.0011, devidamente transitado em julgado, através do qual restara determinado o cancelamento da fraudulenta alienação levada à efeito, sendo retomada a posse do imóvel em favor da autora em meados do ano de 2021.

São Paulo, 27 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Renata Pinto Lima Zanetta
Juíza de Direito