3ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé

Edital de 1° e 2° leilão dos direitos sobre bem imóvel e para intimação de Gma Incorporações e Construções Eireli, Gabriel Casquet Melchichi, Lelios Empreiteira Ltda, bem como dos terceiros Caixa Econômica Federal – CEF, Ez Multimarcas Veiculos Ltda e Pauliaço Indústria E Comércio De Ferro E Aço Ltda (26), expedido nos autos do Procedimento Comum Cível, que lhe requer Luís Andre Rodrigues Pereira. Processo n° 1079652-40.2023.8.26.0100

O Dr. Luis Fernando Nardelli, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que a leiloeira oficial Sra. Dagmar Conceição de Souza Flores, JUCESP nº 901, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br para lances através da internet.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1° leilão em 18/12/2026 às 11:00 horas e encerramento do 1° leilão em 21/12/2026 às 11:00 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação para a data da abertura, seguir-se-á sem interrupção o 2° leilão que se encerrará em 22/01/2027 às 11:00 horas, não sendo aceito lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Prédio com 16 pavimentos denominado Empreendimento Park Anália, (leilão dos direitos), situados à Rua Aratuba, nº 118, antiga Rua Três, parte dos 13 e 14 quadra 01, Vila Formosa, no 14º

Subdistrito Vila Formosa, desta Capital, medindo 8,45 m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o prédio nº 122, pelo lado esquerdo, medindo 25,00m com o prédio nº 123, tendo nos fundos 7,75m confinando com os fundos do prédio nº 288, da Avenida Eduardo Cotching, encerrando a área de 202,92 m². Matrícula nº 89.654 perante o 9º CRI de São Paulo. Informações constante no laudo: Conforme laudo de avaliação judicial elaborado pelo Engenheiro Civil Victor Hugo Moschini Silva, em julho de 2025, o terreno possui formato irregular, topografia plana, testada de 8,87 metros para a Rua Aratuípe e área de 409,22 m². O imóvel encontra-se fisicamente anexado ao terreno objeto da matrícula nº 211.650 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, cadastrado sob nº 055.204.0027-1, com área de 263,00 m², formando uma área total de 672,22 m². Sobre a área conjunta das matrículas nº 89.654 e nº 211.650 encontra-se edificado um prédio de 16 pavimentos, denominado Empreendimento Park Anália, que, na data da vistoria pericial, encontrava-se em fase de obras, com previsão de entrega para setembro de 2025. A edificação possui 2 subsolos, pavimento térreo e 16 andares superiores, com área total de 4.465,65 m², contendo 96 apartamentos, sendo 6 apartamentos no 1º pavimento e 90 apartamentos do 2º ao 16º pavimento, com unidades de 25,00 m², 32,00 m², 45,00 m² e 50,00 m², além de 56 vagas de estacionamento cobertas, 4 vagas PCD e bicicletário com 20 vagas, conforme projeto aprovado pela Municipalidade. Segundo o laudo pericial, o percentual da edificação erigida exclusivamente sobre o terreno da matrícula nº 89.654 corresponde a 60,87%. Ônus: Consta na Av.7 que a casa foi demolida; Consta na R.8 e Av.10 Alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal; Consta na Av.9 Averbação da existência de execução judicial movida por NANC Construçoes e Incorporações Ltda, processo nº 1004582-02.2023.8.26.0008; Consta na Av.1 penhora do processo 1006866-

80.2023.8.26.0008; Consta na Av.12 indisponibilidade do processo nº 1002307-26.2023.5.02.0614; Consta na Av.13 indisponibilidade do processo nº 1000262-18.2023.5.02.0010; Consta na Av.14 indisponibilidade do processo nº 1000117-65.2024.5.02.0611; Consta na Av.15 penhora do processo 10796524020238260100; Consta na Av.16 penhora do processo 1010866-26.2023.8.26.0008; Consta na Av.17 indisponibilidade do processo nº 1000061-52.2024.5.02.0281; Consta na Av.18 indisponibilidade do processo nº 1001886-39.2023.5.02.0613; Consta na R19 arrolamento decretado no processo n º 12154.72391/2026-49; Consta na Av.20 indisponibilidade do processo nº 1000117-65.2024.5.02.0611; Consta na Av,21 indisponibilidade do processo 1000868-58.2024.5.02.0609; Consta na Av.22 indisponibilidade do processo nº 1001045-22.2024.5.02.0027; Consta na Av.23 indisponibilidade do processo nº 1000627-91.2024.5.02.0057; Consta na Av. 24 indisponibilidade do processo 0011978-2023.5.15.0130; Consta na Av.25 indisponibilidade do processo nº 1000357-60.2025.5.02.0048;

Avaliação R$ 7.915.640,40 (setembro de 2026).

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o enceramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação artigo 7° da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando

incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente à Leiloeira Oficial.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, § 1° do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; artigo 895 do código de processo civil, "§ 2º, 7º e 8º todos do mesmo artigo. Ampla divulgação e transparência necessária a bem do processo e da Justiça no geral, art. 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ. Será apreciado e decidido pelo MM. Juiz, § 6º, 7º e 8º do art. 895 do CPC, uma entre as proposta ofertadas na plataforma www.leilaobrasil.com.br, salvo decisão judicial adversa. No decorrer do certame os participantes poderão alterar o prazo de pagamento sem precisar alterar o valor anteriormente ofertado, desde que, não sejam inferiores ao valor corrente. O valor a ser pago à vista não poderá ser inferior a 25% do valor do lance ofertado. O prazo do parcelamento não poderá ser superior a 30 parcelas mensais e consecutivos. O valor de cada parcela mensal não poderá ser inferior a R$ 1.000,00 devidamente atualizada pelos índices definidos pelo MM. Juiz. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal. Deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto a data para pagamento das parcelas, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados; exceto os que se

enquadrem nos art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1° do código de processo civil. Será também de inteira responsabilidade do arrematante a juntada de comprovantes de pagamento e outros aos autos. Caberá também ao arrematante as providencias necessárias para os pedidos de baixas de restrições junto as Varas respectivas, DETRAN e congêneres.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter "ad corpus", e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitações nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 3º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Avenida Marques de São Vicente, 230, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital "por extrato", afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ n° 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2° do CPC. São Paulo, 10 de novembro de 2026