

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Paulo Henrique Ribeiro Garcia, D. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO Nº** 4000001-35.2010.8.26.0011

**AÇÃO:** Cumprimento de Sentença

**EXEQUENTE(s):** Mosteiro São Geraldo de São Paulo

**EXECUTADO(s):** Auseni de Sousa Leite Peres Castro

**TERCEIRO(s):** Mauro Sergio Peres Castro; Antonio Leandro de Souza Junior; Prefeitura Municipal de São Paulo

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$202.244,50 (julho/2025).

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Processo nº 0049322-19.2019.8.26.0100 - Antonio Leandro de Souza Junior.

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Nada consta.

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** TERRENO situado na Avenida B, constante do lote nº 05 da quadra nº 220, da Terceira Seção de Interlagos, no distrito – Capela do Socorro, medindo 12,00m de frente, 40,19m da frente aos fundos pelo lado direito de quem da avenida olha para o mesmo, confrontando com o lote nº 04, 39,88m da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 06, tendo nos fundos a largura de 12,00m, confrontando, além do córrego, com propriedades de Auto Estrada S/A, encerrando a área de 480,36m². **Contribuinte nº 163.147.0016-6.**

Conforme laudo de avaliação às fls. 641/657, trata-se de um terreno, com área total de 480,36 metros quadrados, contendo uma casa construída. Com infraestrutura, rede

elétrica pública, rede de água e esgoto, telefone, via estreita asfaltada, com calçada; Acesso pelo sistema viário e metrô, próximo à comércios e serviços da região local.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 245.592 - 11º CRI de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** R.03 Penhora (processo nº 978/93) - Felício Helito Junior e outro; R.04 Arresto (processo nº 1670/95) - Jose Carvalho dos Santos; AV.06 Penhora (processo nº 002.08.108638-1) - Odair Oliveira e outro; AV.07 Penhora (processo nº 0049322-19.2019.8.26.0100) - Antonio Leandro de Souza Junior.

**DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não constam débitos tributários até a data de confecção deste edital. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$951.000,00 (julho/2022) - Fls. 641/657.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$1.098.872,88 (abril/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

---

## DO LEILÃO

**1ª PRAÇA:** De 23/04/2026 às 14:00 até 27/04/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De 27/04/2026 às 14:01 até 18/05/2026 às 14:00 mínimo de 80% do valor de 1ª praça, respeitando a quota-parte do coproprietário, nos termos do artigo 843 do CPC.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

**COMO PARTICIPAR:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br) e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

**PAGAMENTOS:** Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

**PARCELAMENTO:** Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

**DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

**MEAÇÃO:** Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

**SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO:** Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remissão ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 02 de abril de 2026.

---

**Dr. (a) Paulo Henrique Ribeiro Garcia**  
Juiz (a) de Direito