

6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO de intimação **do executado e depositário LUIZ CARLOS CRISTINO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.582.838-30; **bem como sua mulher HAIDE HOFFMANN CRISTINO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 090.439.638-01; e **da coproprietária CONCEIÇÃO APARECIDA CRISTINO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 029.133.528-47.

A Dra. Gislaíne 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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **LUCIANA ZAMPIERI GIMENEZ e outro** em face de **LUIZ CARLOS CRISTINO - Processo nº 1033889-37.2014.8.26.0001**, 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. 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 18/05/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 21/05/2026 às 16:00 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 21/05/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 11/06/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a coproprietária terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições perante todos os 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 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 guia 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 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 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: PARTE IDEAL (50%) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 140.733 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP: Um prédio e respectivo terreno, situado à Rua Rosa Martins, sob nº 59, antigo nº 11, no 8º Subdistrito Santana, distante 49,60 metros da esquina da Estrada de Santa Inez, localizado no lado esquerdo da Rua Rosa Martins, medindo 12,00 metros de frente, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, encerrando a área de 240,00 metros quadrados, confrontando do lado direito com propriedade de Luiz Souza Gonçalves de Oliveira, do lado esquerdo com propriedade de Antonio Lucca e nos fundos com propriedade de Pery Ronchetti. **Consta na Av.01 desta matrícula** que a Rua Rosa Martins, para a qual faz frente o imóvel desta matrícula, é atualmente denominada Rua Pimentel Brandão; e a Estrada Santa Inês mencionada nesta matrícula é atualmente denominada Avenida Santa Inês. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da

Ação de Execução Civil, Processo nº 1112399-24.2015.8.26.0100, em trâmite na 42ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por CAPITAL ATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS contra LUIZ CARLOS CRISTINO e Outros, foi arrestada a parte ideal (50%) do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta Penhora no Rosto dos Autos** sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0460180-79.1998.8.26.0100, em trâmite na 27ª Vara Cível da Capital/SP (fls. 58/63); Processo nº 0102027-58.2005.8.26.0011, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP (fls. 84/87)); e Processo nº 1014205-92.2015.8.26.0001, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP (fls. 152/153). **Consta as fls. 240 dos autos** que se trata de 1 (uma) edificação residencial assobradada de 220,00m² de área construída, possuindo casa principal: térreo com garagem, cobertura, sala, copa, cozinha, banheiro, dormitório e salão e depósito; piso superior: 2 (dois) dormitórios e banheiro; e uma edícula com dormitório e banheiro de empregada.

Contribuinte nº 108.179.0003-8. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que há débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 26.476,14 e débitos de IPTU para o Exercício Atual no valor de R\$ 480,15 (13/04/2026).

Valor da Avaliação 50% do Imóvel: R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais) para janeiro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 16 de abril de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Gislaine Maria de Oliveira Conrado
Juíza de Direito