24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A **Dra. Tamara Hochgreb Matos,** MMa. Juíza de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0004432-58.2020.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes:

- **PAOLA ONESTI,** CPF: 900.436.038-74;
- **MARIA SCAPOLATIELLO**, CPF: 717.600.031-07;
- **LUIGI ONESTI,** CPF: 900.495.078-85;
- **MARCO ONESTI,** CPF: 900.436.208-84;

Executados:

- **GIORGIO PIGNALOSA,** CPF: 010.404.398-96;
- **ESPÓLIO DE GERALDO LUPO,** CPF: 084.500.808-00, na pessoa dos seus herdeiros, **GERALDO LUPO JUNIOR**, CPF: 039.325.208-66; **CRISTINA MARIA LUPO ENGLERTH**, CPF: 060.211.228-10; **ROSANGELA APARECIDA LUPO,** CPF: 063.772.988-97,
- **ESPÓLIO DE NEDYR DA SILVA LUPO,** CPF: 061.295.818-31, na pessoa dos seus herdeiros, na pessoa dos seus herdeiros, **GERALDO LUPO JUNIOR**, CPF: 039.325.208-66; **CRISTINA MARIA LUPO ENGLERTH**, CPF: 060.211.228-10; **ROSANGELA APARECIDA LUPO,** CPF: 063.772.988-97,

Interessados:

- **OCUPANTES DOS IMÓVEIS;**
- **PREFEITURA DE SANTANA DO PARNAÍBA/SP;**
- **GERALDO LUPO JUNIOR**, CPF: 039.325.208-66;
- **CRISTINA MARIA LUPO ENGLERTH**, CPF: 060.211.228-10;
- **ROSANGELA APARECIDA LUPO,** CPF: 063.772.988-97,

1º Leilão

Início em **02/04/2026**, às **11:00hs**, e término em **07/04/2026**, às **11:00hs**.

LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R$ 951.608,98; LOTE 2 - R$ 1.416.348,24; LOTE 3 - R$ 995.869,86, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **07/04/2026**, às **11:01hs**, e término em **28/04/2026**, às **11:00hs**.

LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R$ 475.804,49; LOTE 2 – R$ 708.174,12; LOTE 3 – R$ 497.934,93, correspondentes a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição dos Bens

LOTE 1 - UM TERRENO URBANO, CONSTITUÍDO PELO LOTE Nº 19, DA QUADRA "A", DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE MIRANTE DE PARNAÍBA, NO DISTRITO E MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA, NESTA COMARCA, medindo 38,00 metros de frente para a RUA TRES do lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 52,00 metros, onde confronta com o lote nº 20; do lado esquerdo também de quem da rua olha para o terreno mede 60,00 metros, onde confronta com o lote nº 18; e, nos fundos mede 40,00 metros, onde confronta com propriedade de Antonio Guerra; encerrando a área total de 2.240,00 metros quadrados. Consta, na AV.02, que a Rua Três passou a denominar-se Ruas Zeus.

Consta do laudo de avaliação (fls. 1006/1028): Imóvel situado na Rua Zeus, nº 243, lote 19, quadra A, Loteamento Parque Mirante de Parnaíba, Sítio dos Amigos Andréia, Município de Santana de Parnaíba/SP. O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Zeus. A topografia do imóvel se apresenta em declive no sentido frente – fundos e ao nível da Rua Zeus. O solo é seco e firme, próprio para a construção civil. Sobre o terreno retro descrito não se encontram edificações.

Matrícula: 29.380 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 731/732 e 874 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta, na **AV.05, INEFICÁCIA DA DOAÇÃO** objeto do R.04 feita pelos proprietários registrais em favor de Geraldo Lupo Júnior, em virtude de fraude à execução,

por decisão proferida nestes autos às fls. 731/732. É ônus do arrematante eventual regularização do bem perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 24361.61.50.0082.00.000 (AV. 03); Em pesquisa realizada em 03/02/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R$ 1.980,63. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R$ 860.000,00, em junho de 2023.

LOTE 2 - UM TERRENO URBANO, CONSTITUÍDO PELO LOTE Nº 20, DA QUADRA "A", DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE MIRANTE DE PARNAÍBA, NO DISTRITO E MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA, NESTA COMARCA, medindo 40,00 metros de frente para a RUA TRÊS do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 44,00 metros, onde confronta com propriedade de Antonio Guerra, digo, onde confronta com o lote nº 21; do lado esquerdo mede 52,00 metros, onde confronta com o lote nº 19; e, nos fundos mede 30,00 metros, onde confronta com propriedade de Antonio Guerra; encerrando a área de 1.920,00 metros quadrados. Consta, na AV.02, que a Rua Três passou a denominar-se Rua Zeus.

Consta do laudo de avaliação (fls. 1029/1062): Imóvel situado na Rua Zeus, nº 283, lote 20, quadra A, Loteamento Parque Mirante de Parnaíba, Sítio dos Amigos Andréia, Município de Santana de Parnaíba/SP. O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Zeus. A topografia do imóvel se apresenta em declive no sentido frente – fundos e ao nível da Rua Zeus. O solo é seco e firme, próprio para a construção civil. Sobre o terreno retro descrito, encontram-se erigidas 4 (quatro) edificações, sendo 1 (uma) edificação residencial e 3 (três) edificações de apoio.

Matrícula: 29.381 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 731/732 e 874 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta, na **AV.05, INEFICÁCIA DA DOAÇÃO** objeto do R.04 feita pelos proprietários registrais em favor de Geraldo Lupo Júnior, em virtude de fraude à execução, por decisão proferida nestes autos às fls. 731/732. Consta dos autos, fls. 1029/1062, informações sobre edificações no imóvel não averbadas na matrícula. É ônus do arrematante eventual regularização do bem perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 24361.61.50.0042.00.000 (AV. 03); Em pesquisa realizada em 03/02/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R$ 4.757,62. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R$ 1.280.000,00, em junho de 2023.

LOTE 3 - UM TERRENO URBANO, CONSTITUÍDO PELO LOTE Nº 21, DA QUADRA "A", DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE MIRANTE DE PARNAÍBA, NO DISTRITO E MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA, NESTA COMARCA, medindo de frente, em três segmentos, 12,00 metros em linha reta, mais 12,00 metros em linha levemente curva, de frente para a RUA TRES, mais 18,00 metros em linha curva de frente para a PRAÇA TRES; do lado direito de quem da rua ou praça olha para o terreno, mede 22,00 metros da frente aos fundos, onde confronta com o lote nº 22, do lado esquerdo 44,00 metros, onde confronta com o lote nº 20; e, nos fundos mede 40,00 metros, onde confronta com propriedade de Antonio Guerra; encerrando a área de 1.440,00 metros quadrados. Consta, na AV.02, que a Rua Três passou a denominar-se Rua Zeus.

Consta do laudo de avaliação (fls. 1063/1091): Imóvel situado na Rua Zeus, n 333, lote 21, quadra A, Loteamento Parque Mirante de Parnaíba, Sítio dos Amigos Andréia, Município de Santana de Parnaíba/SP. O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Zeus. A topografia do imóvel se apresenta em declive no sentido frente – fundos e ao nível da Rua Zeus. O solo é seco e firme, próprio para a construção civil. Sobre o terreno retro descrito, encontram-se erigidas 2 (duas) edificações de apoio.

Matrícula: 29.382 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 731/732 e 874 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta, na **AV.05, INEFICÁCIA DA DOAÇÃO** objeto do R.04 feita pelos proprietários registrais em favor de Geraldo Lupo Júnior, em virtude de fraude à execução, por decisão proferida nestes autos às fls. 731/732. Consta dos autos, fls. 1063/1091, informações sobre edificações no imóvel não averbadas na matrícula. É ônus do arrematante eventual regularização do bem perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 24361.61.50.0001.00.000 (AV. 03); Em pesquisa realizada em 03/02/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R$ 4.074,43. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R$ 900.000,00, em junho de 2023.

Débito da ação: R$ 4.479.970,30, em julho de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições,** antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2 Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os

lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

 À vista  Parcelado  Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário.**

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5 Falta de pagamento

Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante

Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido elas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____ , diretor(a), conferi.

São Paulo/SP, 03 de fevereiro de 2026.

Dra. Tamara Hochgreb Matos,

Juíza de Direito