

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 44ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

PROCESSO: [0037815-56.2022.8.26.0100](#) – Cumprimento de Sentença.
EXEQUENTE: **Marcelo Vieira dos Santos**, CPF nº 164.748.128-77.
EXECUTADOS: **Anderson Pimentel Buti**, CPF nº 011.645.608-67 e **Giovanna Aldrighi Buti**, CPF nº 418.976.708-50.
INTERESSADOS: **Ana Maria Nícia de Siqueira**, CPF nº 585.965.508-87; **Ruy Ortiz de Siqueira**, CPF nº 036.761.298-49 (marido de Ana Maria); **Maria Terezinha Alice Burti**, CPF nº 409.754.378-44; **Ivan Djair Pimentel Buti**, CPF nº 048.064.648-13; **Ocupante do Imóvel**; **Prefeitura do Município de São Paulo**, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, por seu representante legal.

1º LEILÃO: início em **14/10/2026**, às **11h00min**, e término em **20/10/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **20/10/2026**, às **11h01min**, e término em **10/11/2026**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **81% (oitenta e um por cento)** do valor atualizado da avaliação¹.

DESCRIÇÃO DO BEM: **PRÉDIO E TERRENO, SITUADOS NA RUA CONDE PRATES, Nº 939, LOTE Nº 37 DA QUADRA Nº 50, NO PARQUE DA MOOCA, NO ALTO DA MOOCA**, medindo o terreno 8,00m de frente para a referida rua Conde Prates, por 24,70ms da frente aos fundos, de ambos os lados; confrontando de ambos os lados e nos fundos com propriedade da Cia Imobiliária Parque da Mooca, encerrando a área de 197,00m². AV. 01 (04/12/2024): Para constar que o prédio sob o nº 939 da Conde Prates, tem atualmente o nº 915 da mesma rua. INSCRIÇÃO CADASTRAL: 032.053.0069-6. MATRÍCULA: 244.887 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Conde Prates nº 915, Parque da Mooca, São Paulo/SP, CEP: 03122-000. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), em agosto de 2025, que, atualizado, corresponde à R\$ 783.867,66 (setecentos e oitenta e três mil, oitocentos e sessenta e sete reais e sessenta e seis centavos), para agosto de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 174.572,89, em janeiro de 2025 (fls. 126), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

¹ Reservando-se a quota-parte pertencente aos coproprietários alheios à execução, aplicando-se o deságio autorizado na decisão proferida pelo MM. Juízo sobre a parte pertencente ao Executado (37,5%), conforme § 2º do art. 843 do CPC.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - ÔNUS: Consta a penhora de 25% dos direitos de Anderson Pimentel Burti sobre o imóvel objeto do leilão (fls. 91/93 dos autos do processo em epígrafe) e na AV. 10 (13/12/2024): PENHORA da quarta-parte ideal (¼) do imóvel de propriedade de Anderson Pimentel Buti. Ainda na matrícula contam: R. 04 (04/12/2024): PARTILHA do imóvel na seguinte proporção: ½ à viúva meeira Lourdes Pimentel Burti e aos herdeiros-filhos ¼ parte ideal a cada um: **Ivan Djair Pimentel Buti**, CPF nº 048.064.648-13; **Anderson Pimentel Burti**, CPF nº 011.645.608-67 casado com Roseli Lea Aldrigui Buti, CPF nº 082.400.918-57; **Ana Maria Nícia de Siqueira**, CPF nº 585.965.508-87 casada com Ruy Ortiz de Siqueira, CPF nº 036.761.298-49 e **Maria Therezinha Alice Buti**, CPF nº 409.754.378-44. AV. 07 (13/12/2024): ÓBITO de Lourdes Pimentel Buti em 29/09/2021. R. 08 (13/12/2024): PARTILHA da metade ideal (½) do imóvel adquirida no R.04 aos herdeiros-filhos **Ivan Djair Pimentel Burti; Anderson Pimentel Burti** casado com Roseli Lea Aldrigui Buti, na proporção de uma quarta parte ideal (¼) a cada um. AV. 09 (13/12/2024): ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL de Anderson Pimentel Burti como VIÚVO em razão do óbito de Roseli Lea Aldrigui Buti. **DÉBITO DE IPTU:** R\$ 561,57, referente ao mês de julho do exercício de 2026, atualizado em agosto de 2026.

III – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA RESERVA DA MEAÇÃO: Em caso de alienação de bem indivisível, recairá sobre o valor da alienação do bem a quota-parte do coproprietário ou cônjuge que não sejam executados na demanda, sendo tal quota-parte somada ao valor final (com aplicação do deságio) pertencente ao Executado, conforme art. 843, caput e § 2º do CPC. Além disso, de acordo com § 1º do mesmo art. 843 do CPC, o coproprietário e o cônjuge, ambos não executados, poderão exercer a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IV - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC³, configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. 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 as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do art. 500, § 3º, do CC⁴. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

³ Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

⁴ Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.

arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁵ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

V - PAGAMENTO: O pagamento poderá a) O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, conforme decisão de fls. 205/206. b) **CRÉDITO:** se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

VI - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

VII - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VIII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

IX – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: Não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

X - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

⁵ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil (“CPC”), Código Penal (“CP”), Código Tributário Nacional (“CTN”), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 10 de agosto de 2026.

DR. GUILHERME MADEIRA DEZEM
Juiz de Direito