

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de leilão em **etapa única** 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requeridos **RICARDO SERZI SANDANO CARVALHO** (CPF 262.908.078-11), **FÁTIMA REGINA ATANAZIO SANDANO CARVALHO** (CPF 040.151.068-90), credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, expedido nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 0000685-05.2018.8.26.0704 em trâmite perante a **2ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA DORIA** (CNPJ 05.382.774/0001-48).

A Dra. Fernanda Soares Fialdini, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** ([www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br)), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM: PENHORA DOS DIREITOS QUE OS EXECUTADOS, RICARDO SERZI SANDANO CARVALHO E FÁTIMA REGINA ATANAZIO SANDANO CARVALHO, POSSUEM SOBRE O SEGUINTE BEM IMÓVEL:** O APARTAMENTO Nº 121, localizado no 12º andar ou 15º pavimento do "EDIFÍCIO VILLA DORIA", situado à RUA PROFESSOR JOSÉ HORÁCIO MEIRELLES TEIXEIRA, Nº 740, esquina com a Rua CUSTÓDIO DE OLIVEIRA, na Vila Suzanna, 13º Subdistrito Butantã, com a área útil de 163,7720 m2, área comum de 145,4163 m2, perfazendo a área total construída de 309,1883 m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,03481813, **Contribuinte nº 171.071.0276-0. Matrícula nº 158.717 do 18º CRI de São Paulo/SP.**

**OBS 01:** Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls.548/584): "O local apresenta características de uso predominantemente residencial, com densidade demográfica baixa, sendo composto por edifícios residenciais de padrão alto, além de residências térreas e assobradadas, nos bairros vizinhos, e construções para uso comercial e de prestação de serviços junto das avenidas principais. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Giovanni Gronchi, Av. Dr. Guilherme Dumont Vilares, Av. Prof. Francisco Morato, os cemitérios da Paz e Gethsêmani Morumbi, o Shopping Portal do Morumbi e a comunidade Paraisópolis."

**OBS 02:** Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls.548/584): "O Condomínio Edifício Villa Doria foi construído há 23 anos e é constituído por bloco único, com 13 andares de apartamentos, mais térreo, com 02 apartamentos por andar, totalizando 26 unidades habitacionais."

**OBS 03:** Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls.548/584): "Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto às calçadas da Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira e da R. Custodio de Oliveira. O controle de acesso se dá nas guaritas/portarias posicionadas junto aos portões."

**OBS 04:** Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls.548/584): "O condomínio possui vagas de estacionamento e depósito distribuídos por 02 níveis de garagem no subsolo. As vagas de estacionamento possuem matrículas independentes dos apartamentos. No presente caso, apenas o apartamento nº 121 do 12º andar do Ed. Villa Doria, foi penhorado. As 03 vagas relacionadas ao apartamento em questão não foram incluídas na penhora."

**OBS 04:** Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls.548/584): "Como itens de lazer, o condomínio oferece: piscina, academia, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca e playground. Como itens de segurança, o condomínio conta com cercas elétricas, câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria."

**OBS 05:** Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls.548/584): "As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores, sendo um social e um de serviço, com circulações independentes."

2. **AVALIAÇÃO: R\$ 690.000,00 (novembro/2023 - Conforme fls. 548/584 dos autos).**

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$704.104,79 (março/2024 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br)

3. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **Av. 03 (20/10/2021)**, PENHORA EXEQUENDA. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2012 a 2022, no valor de R\$ 185.072,84 (até 03/04/2024), bem como não inscritos, referente ao exercício 2023 no valor de R\$ 8.690,71 e exercício de 2024 referente ao valor de R\$ 6.864,29 (até 03/04/2024), As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.

4. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 458.179,93 (março/2024 – Conforme fls.622/626 dos autos).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br). Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

5. **VISITAÇÃO:** Não há visitação.

6. **DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça em etapa única começa em 27/05/2024, às 14hs00min, e termina em 27/06/2024, às 14hs00min.**

**OBS: Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto; dessa forma, a 2ª Praça começa em 27/06/2024, às 14h01, e termina em 29/07/2024, às 14h00.**

7. **LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.

8. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance em uma única etapa com prazo mínimo de 30 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

**Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil**

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas,

sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).

**9. DA ARREMATAÇÃO PELO 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

**10. PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Praça; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça. O inadimplemento autoriza o requerente 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 ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC)

**11. COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão da Leiloeira Oficial 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, deduzidas as despesas incorridas.

**12. DA FORMALIZAÇÃO:** A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

**13. INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá

ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

**14. CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**15. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza *propter rem*, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização, que se faça necessária. Os atos necessários, para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva Praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente, para a aplicação das medidas legais cabíveis. **Quanto aos débitos de condomínio, (que possuem natureza *propter rem*), se o valor da arrematação não for suficiente para quitação, responderá o arrematante pela diferença, solidariamente com a parte requerida (artigo 1.345 do Código Civil e artigo 109, § 3º do Código de Processo Civil).**

**16. FRAUDE:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

**17. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Avenida Paulista, 302, conjunto 50, Bela Vista, CEP 01310-000, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3135-5689 e e-mail [contato@gaialeiloes.com.br](mailto:contato@gaialeiloes.com.br). Para participar acesse [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).

**18. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos **RICARDO SERZI SANDANO CARVALHO** e **FÁTIMA REGINA ATANAZIO SANDANO CARVALHO**, credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 08 de abril de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.

---

**FERNANDA SOARES FIALDINI**  
**JUÍZA DE DIREITO**