

## 23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Vítor Gambassi Pereira**, MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0007455-07.2023.8.26.0100** – Cumprimento de Sentença.

**Exequente: LAZZARESCHI, HILAL, BOLINA & ROCHA ADVOGADOS**, CNPJ: 59.482.216/0001-83, na pessoa do seu representante legal;

**Executado: ESPÓLIO DE ITHAMAR DE MORAES SAMPAIO FONSECA**, CPF: 665.238.267-91, na pessoa do seu inventariante, **WALTER ROBERTO MORAES SAMPAIO DA FONSECA**, CPF: 154.865.407-87;

### Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **EDIFÍCIO VILLA EUROPA**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **MORAES SAMPAIO CONSTRUTORA LTDA.**, CNPJ: 50.643.311/0001-47, na pessoa do seu representante legal (proprietária registral);
- **31ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1059486-65.2015.8.26.0100;
- **23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0059669-48.2018.8.26.0100; 0026941-41.2024.8.26.0100;
- **17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 004378-33.2025.8.26.0100;
- **27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0056328-82.2016.8.26.0100;
- **19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0018433-58.20114.8.26.0100;
- **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE ITATIAIA/RJ**, autos n. 0003732-70.2022.8.19.0209;

**1º Leilão**

Início em **09/06/2026**, às **11:00hs**, e término em **12/06/2026**, às **11:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 43.204.159,88**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **12/06/2026**, às **11:01hs**, e término em **03/07/2026**, às **11:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 21.602.079,94**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM PROMESSA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO E HIPOTECA (FLS. 184/194) SOBRE O APARTAMENTO Nº 15, DUPLEX, QUE OCUPARÁ O 15º E 16º ANDAR, DO EDIFÍCIO VILLA EUROPA,** com a área privativa de 672,360m<sup>2</sup>, área comum de 282,659m<sup>2</sup>, área de garagem (comum) de 246,00m<sup>2</sup>, área total de 1.201.019m<sup>2</sup>, contendo um apartamento duplex que ocupa um pavimento inferior e um pavimento superior contendo: sala de almoço, sala de jantar, sala de estar com lareira e terraço, lavado, cozinha com despensa, lavadeira, rouparia e W.C de serviço; "hall" de circulação interna, três dormitórios de empregados e um W.C; três suítes com closet e banheiro e uma suíte master com closet duplo, vestíbulo, W.C e terraços (R.06), edificado e um terreno onde existem os prédios nºs 721, 719, 707, 697, 693, 683 e 681 da Rua Tucumã e os nºs 124, 104, 96 e 88 da Rua Professor Vital Palma E Silva, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), encerrando a área total de 2.541,90m<sup>2</sup>, medindo 58,78m de frente para a Rua Tucumã, 41,96m de frente para a Rua Professor Vital Palma e Silva; pela lateral direita de quem da Rua Tucumã olha para o imóvel, em três segmentos, sendo o primeiro de 25,00m, deflete à esquerda medindo 22,78m, deflete à direita medindo 25,60m, até alcançar a lateral direita da Rua Professor Vital Palma e Silva, confrontando com os prédios nºs 434/440 da Rua Hungria e o prédio nº 136 da Rua Professor Vital Palma e Silva; pela lateral esquerda, de quem da Rua Tucumã olha para o imóvel, também em três segmentos, sendo primeiro de 25,00m, deflete à esquerda medindo 5,96m, deflete à direita medindo 25,50m até

alcançar a lateral direita da Rua Professor Vital Palma e Silva, confrontando com o prédio nº 661 da Rua Tucumã e o prédio nº 78 da Rua Professor Vital Palma e Silva.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 571/620):** O condomínio é situado na Rua Tucumã, circundado por outros imóveis, em sua maioria residenciais, possui como áreas comum a sala de pilates, a sala de reuniões e um espaço para estacionamento de visitantes. O apartamento avaliando trata-se de um duplex localizado nos 15º e 16º pavimentos do Edifício Villa Europa, recebendo o número 15 e possuindo oito vagas individuais na área de garagem do Condomínio. O apartamento se encontra no estado de entrega pela construtora. É um apartamento classificado do padrão luxo.

**Matrícula:** 70.199 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (matrícula-mãe).

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 238/239 dos autos, bem como na **AV.57** da matrícula. Consta, no **R.02 E RETIFICAÇÃO NA AV.04, INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E MEMORIAL DESCRITIVO** do empreendimento Edifício "Saint Patrick". Consta, na **AV.04, HIPOTECA** em favor de Octaviano Augusto de Moraes Sampaio e seu cônjuge, Rita Junqueira de Moraes Sampaio; Ithamar de Moraes Sampaio Fonseca; Marina de Moraes Sampaio, bem com, consta, na **AV.38, CANCELAMENTO PARCIAL DE ÔNUS**, autorizado pelos credores Octaviano Augusto de Moraes Sampaio e seu cônjuge, Rita Junqueira de Moraes Sampaio; consta, na **AV.40, CANCELAMENTO PARCIAL DA HIPOTECA**, com relação ao apartamento nº 9 do Edifício Villa Europa. Consta, na **AV.31, DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO**, derivada dos autos n. 1059486-65.2015.8.26.0100, da 31ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta, na **AV.70, PENHORA** sobre o apartamento n. 15, derivada dos autos n. 0059669-48.2018.8.26.0100, da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta, na **AV.71, PENHORA** sobre o apartamento n. 15, derivada dos autos n. 0026941-41.2024.8.26.0100, da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta, na **AV.72, DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO**, derivada dos autos n. 004378-33.2025.8.26.0100, da 17ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta dos autos, fls. 446/447, **ARRESTO NO ROSTO**, derivada autos n. 0059669-48.2018.8.26.0100, da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta dos autos, fls. 451, **PENHORA NO ROSTO**, derivada dos autos n. 0056328-82.2016.8.26.0100, da 27ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta dos autos, fls. 455, **PENHORA NO ROSTO**, derivada dos autos n. 0018433-58.20114.8.26.0100, da 19ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta dos autos, fls. 185/194, a Escritura Pública de confissão de dívida com promessa de dação em pagamento e hipoteca celebrada entre a proprietária registral, Moraes Sampaio Construtora Ltda., na qualidade de outorgante devedora, e Espólio de Octaviano de Moraes Sampaio e Francisca Schlittler de Moraes Sampaio, na qualidade de outorgada credora,

comparecendo como anuente seus herdeiros, dentre eles a executada, cujo instrumento teve por objeto ajustar o pagamento do débito devido pela outorgante credora a outorgada devedora, por meio de dação em pagamento de imóveis diretamente aos intervenientes, **sendo atribuído a executada, Espólio de Ithamar de Moraes Sampaio a unidade autônoma denominada apartamento “duplex” localizado no 15º andar (que ocupará o 15º e 16º pavimentos)**. Consta, **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio de Ithamar em trâmite nos autos n. 0003732-70.2022.8.19.0209, da Vara Única do Foro da Comarca de Itatiaia/RJ. **A unidade não conta com matrícula autônoma, sendo responsabilidade do arrematante a regularização do imóvel junto aos órgãos competentes. Débitos condominiais:** a apurar.

**CONTRIBUINTE nº: 083.124.0127-1 (AV.52) (área maior);** Em pesquisa realizada em 22/04/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.194.968,95. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

**Avaliação:** R\$ 42.380.512,00, em novembro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 966.836,70, em janeiro de 2024, 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](http://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.



**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente

todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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](http://www.leilaovip.com.br).

### Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas 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, 22 de abril de 2026.

**Dr. Vítor Gambassi Pereira,**

Juiz de Direito