

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS XI – PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Renata Soubhie Nogueira Bório**, MM^a. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **VICENTE DE PAULO ALBUQUERQUE COSTA FILHO**, JUCESP nº 1086, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1012682-78.2016.8.26.0011 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/4499-70, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **LFCC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS - EIRELI**, CNPJ: 07.215.562/0001-00, na pessoa de seu representante legal;
- **LUIS FELIPE CUNHA CAMPOS**, CPF: 176.646.388-60;
- **ANA BEATRIZ SARTORI CUNHA CAMPOS**, CPF: 177.905.278-27;

INTERESSADOS:

- **HELOISA HELENA LONGUINI SARTORI**, CPF: 147.822.538-69 (coproprietária);
- **PAULO GILDO SARTORI**, CPF: 126.900.448-46 (coproprietário);
- **ANA ELISA SARTORI**, CPF: 166.378.428-00 (coproprietária);
- **JOSÉ GUILHERME SARTORI**, CPF: 125.979.698-19 (coproprietário);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 1094275-90.2015.8.26.0100;
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 1017795-22.2016.8.26.0008;
- **TRT 2ª REGIÃO**, processo nº 1001281-42.2019.5.02.0061, 1001173-61.2018.5.02.0024;

1º Leilão

Início em **06/07/2026**, às **11:15hs**, e término em **09/07/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 8.122.121,55, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

2º Leilão

Início em **09/07/2026**, às **11:16hs**, e término em **31/07/2026**, às **11:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 7.716.015,48, correspondente a **95%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UM PRÉDIO COM A ÁREA DE 764,01m² E MAIS 45m² DE ÁREA DE PISCINA, QUE RECEBEU O Nº 31 (AV. 02) EM UM TERRENO À RUA IRMÃO GONÇALO, LOTES 1, 2 E 3 DA QUADRA 6, JARDIM MADALENA, NO 39º SUBDISTRITO, VILA MADALENA, medindo 36m de frente, igual largura nos fundos, por 24m da frente aos fundos de um lado, 25m do outro lado, com a área de 898m², confrontando de um lado com o espaço livre na confluência da Rua Seis, do outro lado com o lote 4 e nos fundos parte com Alda de Arruda Sampaio e parte com o lote 16.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 789-941): É constituído por 01 (uma) edificação de uso residencial de alto padrão fundada sobre um terreno plano, com 03 (três) pavimentos (subsolo; térreo e superior), encerrando a área total construída de 810,00m² (oitocentos e dez metros quadrados).

O imóvel penhorado é constituído por um sobrado de alto padrão de uso residencial com 03 (três) pavimentos (subsolo, térreo e superior) e piscina, que apresenta a seguinte subdivisão:

- **Subsolo:** Garagem, casa de máquinas (piscina), depósito com banheiro, salas acústicas, sala de repouso, sauna, circulação 1 e 2, adega, 2 banheiros (sauna), sala de ginástica; escada interna em granito e externa em cimentado;

- **Térreo:** Hall de entrada, Sala de estar, de jantar, de lareira, de som, varanda integrada, espaço churrasqueira, lavabo, cozinha, lavanderia, dormitórios/banheiro de serviço;

- **Superior:** sala íntima, 02 dormitórios, 01 banheiro, escritório, 04 dormitórios (04 suítes), circulação 1 e 2, com os seguintes acabamentos: pisos cerâmico, pedra mineira/ardósia, granito, madeira, laminado, cimentado; paredes revestidas argamassa e pintura látex, azulejos, lambris de madeira, placas acústicas, litocerâmicas; forros em laje de concreto revestida com lambris de madeira, placas acústicas, gesso, argamassa e pintura látex; portas em aço, madeira,

alumínio anodizado; esquadrias em aço, madeira, alumínio anodizado e aço com vidros lisos; pia e bancadas em granito; aparelhos sanitários, cubas e tanque em louça; instalações elétricas e hidráulicas embutidas e aparentes; aparelhos de iluminação, spots, lustres, luminárias, arandelas; corrimãos em aço, em madeira e latão; portão de correr em madeira. A fachada do imóvel não possui tratamento arquitetônico. Piscina em concreto revestida com azulejos. Gramado e plantas ornamentais nos jardins.

Matrícula: 109.851 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** correspondente a 12,5% do bem encontra-se às fls. 475 dos autos, bem como na **AV. 11** da matrícula. Consta na **AV. 02, CONSTRUÇÃO**, em que atesta a construção de um prédio com área de 764,01m² e mais 45m² de área de piscina (avaliado em R\$500.00,00). Consta na **AV. 03, AJUIZAMENTO DE AÇÃO**, dos autos nº 1094275-90.2015.8.26.0100 da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 04, PENHORA**, derivada dos autos nº 1094275-90.2015.8.26.0100 da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 06, ARRESTO**, derivada dos autos nº 1017795-22.2016.8.26.0008 da 5ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 07, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1001281-42.2019.5.02.0061 do TRT 2ª Região. Consta na **AV. 09, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1001173-61.2018.5.02.0024 do TRT 2ª Região.

CONTRIBUINTE: 081.325.0021-0; Em pesquisa realizada em 28/04/2026, **não constam débitos** para o imóvel de acordo com certidão negativa.

DEPOSITÁRIO: Ana Beatriz Sartori Cunha Campos, CPF nº 177.905.278-27, RG nº 194266928..

Avaliação: R\$ 7.900.000,00, referente a integralidade do imóvel, em julho de 2025.

Débito da ação: R\$ 982.722,11, em outubro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1 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. Vicente De Paulo Albuquerque Costa Filho**, matriculado na JUCESP nº 1086, 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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irreatáveis, 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.

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 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, 28 de abril de 2026.

Dra. Renata Soubhie Nogueira Borio

Juíza de Direito