

8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro – SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DOS RÉUS BRUNA VITÓRIO FABRETTI, inscrita no CPF/MF sob o nº 390.404.918-60; **AMANDA FRASSON GUANDALINI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 321.092.508-95; e **FERNANDO GUANDALINI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 282.680.488-08; **bem como do interessado CONDOMINIO WIDE GARDEN; e do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, **expedido nos autos do Cumprimento de Sentença movido por MOHAMAD ISMAIL em face de BRUNA VITORIO FABRETTI e Outros - processo nº 0025763-60.2024.8.26.0002.**

A Dra. Vanessa Sfeir, MM. Juíza de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 27/07/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 30/07/2026 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 30/07/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 19/08/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão** o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente 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 execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

Caso o credor opte por não adjudicar o bem, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. O valor excedente deverá ser depositado no prazo de 24 horas. Em um caso, como no outro, o credor ou arrematante, deverão arcar com a comissão do gestor equivalente a 5% o valor da arrematação, que não está incluída no valor do lance vencedor.

REMISSÃO DA EXECUÇÃO: O (a) (s) executado (a) (s) pode(m), antes de alienados os bens, pagar(em) o remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (art. 826 do CPC). No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 211.948 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – IMÓVEL: Apartamento-tipo nº 31, localizado no 3º pavimento do Bloco A - Edifício Green, integrante do Condomínio Wide Garden, situado na Rua Maria Antônia Ladalardo, s/nº, no Jardim Fonte do Morumbi, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 251,440m²; a área comum de 234,075m², sendo 174,136m² de área comum coberta e 59,939m² de área comum descoberta,

e a área total de 485,515m², equivalente a uma fração ideal de 0,022164 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito de usar 04 vagas indeterminadas de garagem coletiva localizada nos subsolos, com capacidade para 01 veículo de porte pequeno em cada vaga, com emprego de manobrista/garagista, e ainda, de 01 depósito indeterminado nos subsolos. **Consta na Av.08 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a ITAÚ UNIBANCO S/A. **Consta na Av. 10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00107756220235030001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini. **Consta na Av. 12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0010758-08.2023.5.03.0007, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini. **Consta na Av. 13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00107756220235030001, foi determinada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula até a comprovação do cumprimento integral de acordo homologado entre as partes. **Consta na Av.14 desta matrícula** a existência do Processo nº 1058626-52.2004.8.26.0002, em trâmite na 13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. **Consta na Av.15 desta matrícula** a existência do Processo nº 1002428-17.2003.8.26.0006, em trâmite na 13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. **Consta na Av. 17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10010645020235020710, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini. **Consta na Av. 21 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10002256820245020264, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini. **Consta na Av. 22 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00107336520235030013, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini. **Consta na Av. 24 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10002508720245020262, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini. **Consta na Av. 26 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10014549620235020717, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini. **Consta na Av.27 desta matrícula** a existência do Processo nº 5001445-62.2024.8.13.0430, em trâmite na Vara Única do Foro da Comarca de Monte Belo/MG/SP. **Consta na Av. 28 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00107336520235030113, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini. **Consta na Av. 29 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 100180781220235020703, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Amanda Frasson Guandalini e Fernando Guandalini. **Consta na Av.30 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001897-31.2024.5.02.0711, em trâmite na 11ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, requerida por VINICIUS AUGUSTO GONÇALVES contra BH CENTRO ODONTOLOGIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av. 31 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10007956320245020261, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini. **Consta na Av. 33 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00111041020235030087, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini. **Consta na Av.34 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados. **Consta na Av. 35 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10009601120255020703, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Amanda Frasson Guandalini e Fernando Guandalini. **Consta na Av. 36 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10010017420245020262, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini. **Consta na Av. 37 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10010645020235020710, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Amanda Frasson Guandalini. **Consta na Av. 38 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00108611220235030008, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini. **Consta na Av. 39 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00105948620235030025, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini. **Consta na Av. 40 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0010733182025300140, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Fernando Guandalini.

Contribuinte nº 301.039.0054-0 (área maior). Consta no site da Prefeitura de São Paulo, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (01/06/2026).

Valor da Avaliação: R\$ 2.763.420,00 (Dois milhões, setecentos e sessenta e três mil e quatrocentos e vinte reais) para agosto de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 25 de junho de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

**Dra. Vanessa Sfeir,
Juíza de Direito**