



39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação da requerida **PAOLA FARO DE SOUZA CAMPOS**, portadora da cédula de identidade RNE nº W.143.646-K expedida pela CGPI/DIREX/DPF, inscrita no CPF sob nº 522.370.368-53, residente e domiciliada Rua Pedroso de Alvarenga, nº 1254, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04531-912, e **JOAQUIM ASER DE SOUZA CAMPOS**, portador da cédula de identidade RG nº 3.729.707- SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 828.781.968-72, residente e domiciliado a Rua Dr. James Ferraz Alvim, nº 330, apto 131, São Paulo, SP, e demais interessados na lide, conforme autos da Ação Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais - Processo nº **0089418-47.2017.8.26.0100**, que tem como requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPOAMA**, condomínio edilício, inscrito no CNPJ sob o nº 54.607.098/0001-79, situado na Rua Dr. James Ferraz Alvim, nº 330, São Paulo, SP, com valor do débito de R\$ 2.355.620,00 em 09 de setembro de 2022.

A **DRA. JULIANA KOGA GUIMARAES**, Juíza de Direito da 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

FAZ SABER que, aos que virem o presente Edital ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada venda em leilão dos bens imóveis do (a)(s) requerido (a)(s), com fulcro no artigo 882, §§ 1º e 2º, e art. 887, § 2º do CPC (lei 13.105/15) e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009 do TJ/SP, através do **CARDOSO LEILÕES**, a público leilão para venda e arrematação, com transmissão ao vivo pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões on-line, **www.cardosoleiloes.com.br**, para lanços pela internet de acordo com as regras exposta a seguir.

DO LEILÃO: a **1ª Praça** com início no dia **27/08/2026** às 11:00 horas, e com término no dia **02/09/2026** às 11:00 horas, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao valor da avaliação, e caso não haja licitante(s) na 1ª Praça, fica desde já designado para a **2ª Praça** com início no dia **02/09/2026** às 11:01 horas, e com término no dia **30/09/2026** às 11:00 horas, ocasião em que o (s) bem (ns) será (ão) entregue (s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor avaliação.

LOTE 01

DO(S) BEM(NS): “UNIDADE AUTONOMA: - APARTAMENTO Nº 101, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO GUANABARA, à Alameda Santos nºs 2387 (entrada) e 2393 (loja), nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 54,50m², a área comum de 17,79m², e a área total de 72,29m², sendo de 0,8702% a sua quota parte ideal de participação no terreno. O EDIFÍCIO GUANABARA acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 395 no I.8-C, deste Cartório.”

Inscrição Municipal nº: 010.076.0154-1

Matrícula nº: 64.245 no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

AVALIAÇÃO: Valor de R\$ 606.508,87, atualizado até julho de 2026, conforme a Tabela Prática de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP - Lei nº 14.905/24.

ÔNUS: ARROLAMENTO FISCAL. AV.5-64245, 05 de dezembro de 2019. Promove-se a presente averbação, nos termos da requisição nº 19.00.02.27.42, de 22/11/2019, expedida por Alexandre Weber Vasconcelos de Alencar, da DERPF – São Paulo, Receita Federal, Ministério da Fazenda, para constar o arrolamento dos bens em nome do sujeito passivo Joaquim Aser de Souza Campos, CPF/MF 828.781.968-71, nos termos do §5º do art. 64 da Lei Federal nº 9.532, de 10/12/1997. Prenotação nº 335905, de 28/11/2019.Selo digital: 1111953E13359051901592190. Averbado por Fabíola Oricchio – escrevente.

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



INDISPONIBILIDADE DE BENS. AV.6- 64245.27 de novembro de 202. Promove-se a presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de Joaquim Aser de Souza Campos, CPF 828.781.968-72, conforme comunidade nº 202011.1814.01398235-1A-780, de 18/11/2020, extraído do processo nº 1001595-10.2018.5.02.0065, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. Prenotação nº 345193, de 23/11/2020. Selo Digital: 1111953E1345193195642520W. AVERBADO por Maria Helena da Silveira Franco 0 Substituta.

INCOMUNICABILIDADE. Av. 7-64245. 20 de setembro de 2021. Promove-se a presente averbação autorizada no requerimento datado de 26/08/2021, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 354858, em 30/08/2021, para constar que foi declarada a incomunicabilidade e a propriedade exclusiva de Paola Faro, do imóvel desta matrícula, por ter sido adquirido com recursos próprios, anteriores ao seu casamento com Joaquim Aser de Souza Campos, em cumprimento a sentença proferida em 28/10/2020, pelo Relator da 4ª Câmara de Direito Privado desta Comarca de São Paulo, Dr. Alcides Leopoldo, nos autos do processo nº 1002223-67.2016.8.26.0704 da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Fórum Regional do Butantã, desta Comarca de São Paulo. Selo Digital. 111195331354858200153821Q. Averbado por Simone Cristina Rosada – Escrevente.

LOTE 02

DO(S) BEM(NS): “UNIDADE AUTÔNOMA - APARTAMENTO Nº 707 localizado no 7º andar ou 8º pavimento do EDIFÍCIO GUANABARA, à Alameda Santos nºs 2387 (entrada), e 2393 (loja), nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), com a área útil de 30,20m², área comum de 9,86m² e a área total de 40,06m², sendo sua quota parte ideal de participação no terreno do edifício de 0,4824% O EDIFÍCIO GUANABARA acha-se construído em terreno com a área de 1.008,00m² descrito na instituição de condomínio registra da sob ne 395 no L.8-C, deste Cartório.”

Inscrição Municipal nº: 010.076.0220-1

Matrícula nº: 22.918 no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

AVALIAÇÃO: Valor de R\$ 341.850,45, atualizado até julho de 2026, conforme a Tabela Prática de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP - Lei nº 14.905/24.

ÔNUS: DOAÇÃO. R.6-22918, 27 de fevereiro de 2019, Por escritura de 1º/02/2019, lavrada no 22º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 373/376, do livro 4625, prenotada sob o nº 327665, em 06/02/2019, com reingresso em 25/02/2019, Paola Faro, italiana, divorciada, administradora, RNE W- 143.646-K-CGPI/DIREX/DPF, CPF/MF 522.370.368-53, residente e domiciliada nesta cidade de São Paulo, na Rua Professor Arthur Ramos nº 311, apartamento 111, DOOU da parte disponível de seus bens, a NUA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula a MARCELO PINHEIRO, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG 14.194.125-X-SSP/SP, CPF/MF 044.651.038-67, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na Alameda Santos nº 2387, pelo valor, para efeitos fiscais, de R\$80.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2019, R\$82.595,00. Valor venal de referência, atribuído pela PMSP. R\$127.927,00. Selo digital:111195321327665186880119Z. Registrado por Fabíola Oricchio – escrevente.

CLÁUSULAS. AV.7-22918, 27 de fevereiro de 2019. Na escritura referida no R.6-22918, consta que a doação foi feita com as cláusulas vitalícias de impenhorabilidade e incomunicabilidade absolutas, extensivas aos frutos e rendimentos, e com a cláusula temporária de inalienabilidade, até o falecimento da doadora, para conservar o imóvel no seio familiar. Prenotação nº 327665, de 06/02/2019, com reingresso em 25/02/2019. Selo digital: 111195331327665186880219V. Averbado por Fabíola Oricchio – escrevente.

RESERVA DE USUFRUTO. R.8-22918. 27/FEVEREIRO/2019. Pela escritura referida no R.6-22918, Paola Faro reservou o USUFRUTO VITALÍCIO do imóvel desta matrícula, pelo valor, para efeitos Fiscais, de R\$40.000,00. ITCMD

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



recolhido. Prenotação nº 327665, de 06/02/2019, com reingresso em 25/02/2019. Selo digital: 111195321327665186880319V. Registrado por Fabíola Oricchio – escrevente.

Decisão Ineficácia da Doação e Declarando Fraude à Execução (usufruto) Fls. 644 / 646 nos autos.

Débitos IPTU 2026, no valor de R\$ 950,49 em 30/07/2026.

Débito IPTU inscrito na Dívida Ativa no valor de R\$ 1.180,79 em 30/07/2026.

ÔNUS HIPOTECÁRIOS, TRIBUTÁRIOS E OUTROS: De acordo com o art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. “Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, mediante apresentação do extrato pelo arrematante”. De acordo com o artigo 908 do Código de Processo Civil, havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. 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. Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

VISITAÇÃO: não há.

DA CONDUÇÃO DO LEILÃO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Emerson Lopes Cardoso, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP nº 939.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM: No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda dos bens apreçados, em lotes separados, será igual ou superior ao valor da avaliação judicial. No segundo pregão, somente serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

DOS LANCES: Os lances serão ofertados, antecipadamente ou no (s) dia (s) marcado (s), exclusivamente pela Internet, mediante cadastramento prévio, e envio dos documentos exigidos pelo leiloeiro, em garantia ao Juízo, através do Portal www.cardosoleiloes.com.br, com no mínimo 24 horas que antecede o encerramento do leilão no sistema do gestor, exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC. Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, independente da forma de pagamento, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Provimento CSM nº1625/2009). Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

DO PAGAMENTO PARCELADO – Poderá ser parcelado, sendo 25% (vinte e cinco por cento) à vista, a ser pago no prazo de 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão e o restante do saldo da arrematação em até 30 (trinta) parcelas mensais consecutivas, que terão início em 30 (trinta) dias após o encerramento do leilão, e sendo hipoteca o próprio bem (art. 895 § 1º, CPC). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento proposta para o saldo (art. 895, §2º, CPC).

O interessado na arrematação na forma parcelada, deve apresentar a proposta/lance até o início da primeira praça, por valor não inferior ao da avaliação. Caso não tenha lance/proposta, poderá ser apresentado proposta até o início da segunda praça (art. 895 II, CPC), por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado, realizando a proposta/lance pelo sistema de leilão eletrônico, e enviar por e-mail a mesma à gestora Cardoso Leilões, nos termos do artigo 892 do CPC, que ficará condicionada ao deferimento do M.M. Juiz.

A apresentação de proposta/lance não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



O lance à vista prevalece sobre a(s) proposta(s) de lance(s) parcelado (art. 895, § 7º, CPC). Sendo recebido um lance à vista o leilão seguirá somente com lances à vista.

No Caso de arrematação parcelada, a emissão da(s) guia(s), mensalmente, para depósito judicial, bem como as atualizações, do valores, pagamento e a apresentação nos autos será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: O (s) preço (s) do (s) bem (ns) arrematado (s) deverá (ão) ser depositado (s) através de guia de depósito judicial, após a arrematação, no site www.tjsp.jus.br, no Portal de Custas, no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, sempre à vista, independente da forma de arrematação, através de pagamento na rede bancária, DOC ou TED – Transferência Eletrônica Disponível ou PIX, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Emerson Lopes Cardoso, na conta a ser informado ao arrematante vencedor. O arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito e a confirmação que é o vencedor da arrematação. 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 deduzida todas as despesas incorridas para realização do leilão. O auto de arrematação será assinado pelo Juízo Competente após a efetiva comprovação do pagamento integral e da comissão do leiloeiro. No Caso de arrematação parcelada, a emissão da guia para depósito judicial, pagamento e apresentação nos autos será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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 (Art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

DA DESISTÊNCIA: Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme artigos 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera civil e criminal, conforme art. 358 do Código Penal e demais previsões legislativas inerentes. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro à título de multa equivalente a importe de 5% sobre o valor lance/proposta ofertado a favor do leiloeiro, além do bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

OBSERVAÇÕES: Casos em que a comissão do Leiloeiro, é devida, após publicação do Edital:

A) Remição da execução, se a (o)(s) requerido (a)(s), após a publicação do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado (s) ou alienado (s) o (s) bem (ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o (a) requerido (a) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento) sobre o valor avaliação judicial atualizada, bem como as despesas e custos do leilão.

B) Sendo arrematado será devida a comissão de 5% (cinco por cento) pelo arrematante. A comissão é devida, conforme Resolução nº 236/2016, do CNJ, e art. 7º Caput, e § 3º.

C) Em caso de acordo de qualquer tipo, adjudicação, desistência, ou remissão, com suspensão do leilão/praza, após a publicação do Edital, será devida a comissão do Gestor/Leiloeiro no aporte de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



judicial atualizada do (s) bem (ns), bem como as despesas (hora técnica pela tabela da OAB, notificações, publicações, etc) e custos do Leilão, por parte de quem deu causa.

No caso de acordo, deverá constar da minuta da composição, quem arcará com o pagamento da comissão do leiloeiro, acima fixado e das despesas, e caso não conste, ficará (ão) o (s) exequente (s), responsável (eis) pelo pagamento do leiloeiro, bem como das despesas e custos do leilão.

O bem será vendido "Ad Corpus", no estado em que se encontra, sem direito a garantia, ou arrependimento posterior. Correrão por conta e risco exclusivamente do arrematante, a vistoria prévia no bem arrematado, todas as providências necessárias para imissão na posse do bem imóvel/móvel bem como as despesas gerais, a transferência patrimonial, a desocupação, a regularização do bem junto ao (s) órgão (s) competente (s), tais como laudo (s), vistoria (s), pagamento (s) de débitos, taxa (s), encargo (s), emolumento (s) cartorários, imposto (s), baixas de penhora(s), averbações, restrições diversas que houver, georreferenciamento, memórias descritivos, averbações de construções, regularização registral, se houver (em), do (s) bem (ns) arrematado. Eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

Os lances serão de responsabilidade exclusiva dos participantes.

No caso de exercício do direito de preferência, seguirá as regras do artigo 1.322 do Código Civil e 843 do CPC. Para isso, o interessado deverá realizar o cadastro no site do leiloeiro, informando previamente sobre seu respectivo direito, que fará constar o direito de preferência no momento em que os lances forem realizados.

O arrematante é o único e exclusivo responsável pelo correto recolhimento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) incidentes sobre a operação realizada em leilão, nos termos da Lei Complementar nº 214/2025. O recolhimento integral desses tributos deverá ocorrer no mesmo prazo estabelecido para o pagamento do valor do lance, constituindo condição obrigatória e indispensável para o prosseguimento de quaisquer trâmites posteriores à arrematação, inclusive para a lavratura e emissão do Auto de Arrematação, devendo o arrematante apresentar ao leiloeiro, dentro desse prazo, as respectivas guias de recolhimento devidamente quitadas, acompanhadas dos comprovantes de pagamento. A ausência de comprovação do recolhimento poderá impedir a formalização da arrematação e a prática dos atos subsequentes.

Na ausência de lances que atendam aos valores mínimos estabelecidos, eventuais propostas em valor inferior, encaminhadas por escrito ou por e-mail, poderão ser recebidas pelo leiloeiro exclusivamente para fins de encaminhamento ao Juízo competente, para apreciação e posterior deliberação. O simples recebimento da proposta pelo leiloeiro não implica sua aceitação, não gera qualquer direito ou expectativa de homologação, tampouco vincula o Juízo, constituindo mera medida destinada a colaborar para a eventual solução da lide.

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, com agendamento prévio, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano São Paulo, SP, CEP 01451-917, ou ainda, pelo telefone (11) 2110-2647, WhatsApp Business (19) 9.9696-3273 e/ou pelo e-mail contato@cardosoleiloes.com.br

Todas as regras e condições da Praça/Leilão estão disponíveis no Portal www.cardosoleiloes.com.br

Fica (m) o (s) executado (s) e demais interessado (s), nos termos do art. 889, I a VIII do CPC, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal.

Será o Edital afixado no local de costume e publicado e na forma da lei (art. 887 §2º, CPC).

São Paulo, 30 de julho de 2026.

DRA. JULIANA KOGA GUIMARAES

Juiz de Direito

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273