

7ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário VICTOR GONÇALVES DE CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 356.872.418-92; **bem como seu cônjuge, se casado for; e do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO PIAZZA NAVONA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.656.388/0001-95.

O Dr. Fernando de Oliveira Domingues Ladeira, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **ITAÚ UNIBANCO S.A** em face de **VICTOR GONÇALVES DE CARVALHO - Processo nº 1017570-02.2024.8.26.0564**, e que 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" e 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 Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, 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 visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. 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 09/10/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 15/10/2026 às 14:00 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 15/10/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 05/11/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do

bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta, (i) até o início do primeiro pregão, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; e (ii) até o início do segundo pregão, proposta por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada, 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. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e 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 boleto 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo 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 BENS: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 107.384 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 34, localizado no 3º andar do "Edifício Piazza Navona", com acesso pelo nº 218 da Rua Giacinto Tognato, contendo sala de estar conjugada com sala de jantar e sacada, dois dormitórios, hall de circulação, W.C. social, cozinha e área de serviço; tendo a área privativa real de 59,7100m², área comum real de divisão proporcional de 13,9170m², área total construída real de 73,6270m², fração ideal de terreno e demais coisas de uso comum igual a 1,0684%, equivalente no terreno a 11,4693m². O mencionado edifício acha-se construído em terreno com a área de 1.073,50 metros quadrados, com frente para a Rua Giacinto Tognato, constituído pelos lotes nºs 20 e 21 e parte do lote nº 19 todos da quadra nº 23 da Vila Baeta Neves. **Consta na Av.03 desta matrícula** a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1017924-27.2024.8.26.0564, em trâmite na 8ª Vara Cível de São Bernardo do Campo/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A contra VICTOR GONÇALVES DE CARVALHO e outros. **Consta na Av.05 desta matrícula** que o imóvel se encontra inserido

no código de endereçamento postal (CEP) sob o nº 09760-370. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 006.036.078.016.** Consta no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP débitos tributários no valor de R\$ 415,92 (20/08/2026).

MATRÍCULA Nº 107.465 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL: Vaga dupla de garagem nº 31, localizada no 1º subsolo do "Edifício Piazza Navona", com acesso pelo nº 218 da Rua Giacinto Tognato; com capacidade para a guarda e estacionamento de dois veículos de passeio de pequeno porte, considerado o padrão nacional; tendo a área privativa real de 20,0800m², área comum real de divisão não proporcional de 14,0860m², área comum real de divisão proporcional de 3,9130m², área total construída real de 38,0790m², fração ideal de terreno e demais coisas de uso comum igual a 0,3004%, equivalente no terreno a 3,2248m². O mencionado edifício acha-se construído em terreno com a área de 1.073,50 metros quadrados, com frente para a Rua Giacinto Tognato, constituído pelos lotes nºs 20 e 21 e parte do lote nº 19 todos da quadra nº 23 da Vila Baeta Neves. **Consta na Av.03 desta matrícula** a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1017924-27.2024.8.26.0564, em trâmite na 8ª Vara Cível de São Bernardo do Campo/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A contra VICTOR GONÇALVES DE CARVALHO e outros. **Consta na Av.05 desta matrícula** que o imóvel se encontra inserido no código de endereçamento postal (CEP) sob o nº 09760-370. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 006.036.078.097.** Consta no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP que não há débitos tributários (20/08/2026).

Avaliação deste lote: R\$ 404.000,00 (quatrocentos e quatro mil reais) para abril de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 532.222,48 (dezembro/2025).

São Bernardo do Campo, 01 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Fernando de Oliveira Domingues Ladeira
Juiz de Direito