

## VARA ÚNICA DA COMARCA DE LOUVEIRA/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL e de INTIMAÇÃO do executado SERGIO RICARDO DE ALMEIDA ROSA (CPF/MF 068.456.868-31); credores fiduciários GABRIELA IAMARA LUPIANHE PEREIRA (CPF/MF 229.972.438-09) e MATHEUS CRIVEARI FONTES (CPF/MF 383.547.438-37); do credor condominial ASSOCIAÇÃO VILLAGGIO CAPRICCIO (CNPJ/MF 02.895.132/0001-54); e demais interessados.**

A MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Louveira, Estado de São Paulo, Dra. Camila Corbucci Monti Manzano, na forma da lei:

**FAZ SABER**, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se a **EXECUÇÃO FISCAL** que **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE LOUVEIRA** move contra **SERGIO RICARDO DE ALMEIDA ROSA** – Processo nº **1002137-05.2018.8.26.0681**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, Lei nº 6.830/80 (Lei de Execuções Fiscais), e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DO LEILÃO** – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

O 1º leilão terá início no dia **26/01/2026**, às **14h50**, encerrando-se no dia **29/01/2026**, às **14h50**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **19/02/2026**, às **14h50** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

**DO(S) BEM(NS)** – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DA VISITAÇÃO** – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: [visitacao@leiloei.com](mailto:visitacao@leiloei.com).

**DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA** – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS)** – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

**DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO** – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



comprovante ao e-mail [cobranca@leiloei.com](mailto:cobranca@leiloei.com), para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE** – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

**DA ADJUDICAÇÃO** – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

**DO ACORDO** – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com). Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail [contato@leiloei.com](mailto: contato@leiloei.com) ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

**RELAÇÃO DE BEM(NS) – DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O TERRENO** constituído pelo Lote n. 30, da Quadra "P", do loteamento denominado "Village Capriccio", situado no município de Louveira, que assim se descreve: medindo 15,00 metros de frente para a Rua Veneza; por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados; confrontando, visto da referida rua, pelo lado direito, com o lote n. 31, pelo lado esquerdo, com o lote n. 29 e nos fundos, onde tem a mesma medida da frente, confronta com o lote n. 06, todos da mesma quadra, encerrando uma área de 450,00 metros quadrados. Cadastro Municipal nº 41134-33-22-05268-00076. Matrícula nº 16.709 do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP.

**BENFEITORIAS** – Conforme Certidão de Oficial de Justiça, às fls. 123 dos autos, foi constatado a existência de uma edificação assobradada.

**AVALIAÇÃO – R\$ 2.390.000,00 (agosto/2025 – fls. 123 dos autos).**

**DÉBITO CONDOMINIAL – R\$ 143.565,50 (outubro/2025)**, em execução – Processo nº 1001113-97.2022.8.26.0681, ajuizado perante a Vara Única da Comarca de Louveira, por ASSOCIAÇÃO VILLAGGIO CAPRICCIO.

**DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 10.234,55 (setembro/2025 – fls. 129).**



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



**ÔNUS** – Consta da referida matrícula, conforme **Av. 01** (20/05/2014), AJUIZAMENTO DE AÇÃO, extraída do processo nº **0019986-66.2012.8.26.0309**, ajuizada perante a 2ª Vara Cível de Jundiaí/SP, por GABRIELA IAMARA LUPIANHE PEREIRA e SERGIO RICARDO ALMEIDA ROSA; **Av. 02** (07/11/2014), a PENHORA extraída do processo nº **0019986-66.2012.8.26.0309**, ajuizada perante a 2ª Vara Cível de Jundiaí/SP, por GABRIELA IAMARA LUPIANHE PEREIRA e SERGIO RICARDO ALMEIDA ROSA; **Av. 04** (30/08/2023), a PENHORA EXEQUENDA; **Av. 05** (17/10/2023), a PENHORA extraída do processo nº **1502610-94.2019.8.26.0681**, ajuizada perante a Vara única de Louveira/SP, ela Prefeitura Municipal de Louveira/SP.

**Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.**

**DÉBITOS FISCAIS** – R\$ **44.480,48**, referentes aos débitos inscritos em Dívida Ativa, correspondentes aos exercícios de 2016 e 2017 processo nº **1502452-39.2019.8.26.0681**, 2018 e 2019 processo nº **1501208-70.2022.8.26.0681**, 2020 e 2021 processo nº **1504324-50.2023.8.26.0681** e 2022, 2023 e 2024 processo nº **1501253-69.2025.8.26.0681**. Outros exercícios de IPTU (2013 e 2009) também compõem a Dívida Ativa respectivamente no processo nº **1001248-22.2016.8.26.0681** e processo nº **005528-8.2009.1.659/2009**. Consta também o IPTU do exercício de 2025. Conforme levantamento junto a Prefeitura em 11/11/2025);

**\*Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expedi-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Louveira, Estado de São Paulo.

Louveira, 24 de novembro de 2025.

**DRA. CAMILA CORBUCCI MONTI MANZANO  
JUÍZA DE DIREITO**



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

