

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 MMª. Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Louveira, Estado de São Paulo, Dra. Giuliana Casalenuovo Brizzi Herculian, 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.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **06/04/2026**, às **14h50**, encerrando-se no dia **09/04/2026**, 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 **30/04/2026**, 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, 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, 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.

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.

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, 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. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail 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.

Consta penhora no rosto dos autos referente ao Processo nº 1001113-97.2022.8.26.0681, em trâmite na Vara Única De Louveira/SP;

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 47.324,01, 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 26/01/2026);

***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, expediu-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, 04 de fevereiro de 2026.

DRA. GIULIANA CASALENUOVO BRIZZI HERCULIAN
JUÍZA DE DIREITO



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

