

## **8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **DARCY LOPES DE CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 036.866.208-04; **bem como sua mulher ANNA WILMA LANDI DE CARVALHO; dos usufrutuários ELIANA AYALA WALVERDE DE CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 103.843.128-02; e **seu marido CLAUDIO LANDI DE CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 073.449.848-90; e **dos nu coproprietários RAFAEL WALVERDE DE CARVALHO; PEDRO WALVERDE DE CARVALHO; e seus cônjuges, se casados forem; bem como do CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DA CANTAREIRA.**

**A Dra. Simone de Figueiredo Rocha Soares**, MM. Juíza de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **MARCELO LAMBERTI** em face de **DARCY LOPES DE CARVALHO - Processo nº 0115380-45.1998.8.26.0001 (001.98.115380-9) – Controle nº 1396/1998**, 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](http://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](mailto: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, 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 03/02/2025 às 15:00 h** e se encerrará **dia 06/02/2025 às 15:00 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 06/02/2025 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 26/02/2025 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 **70% (setenta 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](http://www.megaleiloes.com.br).

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados 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 subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, 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 a mesma ser analisada 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 dez por cento 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. 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.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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. Se o exequente vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 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.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** 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 DOS BENS: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 25.428 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O apartamento em construção nº 31, que localizar-se-á no 3º andar do Edifício Manacá, do Conjunto Residencial, Jardim da Cantareira, à Rua Capitão Alberto Mendes Junior, nº 521, esquina com a Rua Nanau, nºs 38 e 92 e Rua Casa Forte, nº 427, no bairro de Agua Fria, 22º Subdistrito – Tucuruvi com a área privativa de 166,90 metros quadrados, área comum de 62,60 metros

quadrados, área total de 228,60 metros quadrados, mais 4,73 metros quadrados no salão de festas, correspondente no terreno a fração ideal de 0,7100% ou 109,00 metros quadrados. **Consta na Av.17 desta matrícula** que o Edifício Manacá, parte integrante do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, foi concluído. **Consta no R.17 desta matrícula** que DARCY LOPES DE CARVALHO e sua mulher ANNA WILMA LANDI DE CARVALHO venderam o imóvel desta matrícula a ELIANA AYALA WALVERDE DE CARVALHO e seu marido CLAUDIO LANDI DE CARVALHO. **Consta no R.22 desta matrícula** que ELIANA AYALA WALVERDE DE CARVALHO e seu marido CLAUDIO LANDI DE CARVALHO doaram o imóvel desta matrícula a RAFAEL WALVERDE DE CARVALHO e PEDRO WALVERDE DE CARVALHO. **Consta no R.23 e 24 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi reservado em usufruto a ELIANA AYALA WALVERDE DE CARVALHO. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1022/98, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, requerida por HENRIQUE LAMBERTI JUNIOR contra DARCY LOPES DE CARVALHO, foi declarara ineficaz a alienação do R.17 por fraude à execução, por extensão, os demais registros nºs 22 e 23. **Consta na Av.26 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 070.148.0050-7 (Conf.Av.08).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 124.342,91 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 6.559,49 (19/11/2024); **MATRÍCULA Nº 25.429 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O box em construção nº 9, que localizar-se-á no 2º subsolo ou 1º pavimento do Edifício Manacá do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, à Rua Capitão Alberto Mendes Junior, nº 521, esquina com a Rua Nanau, nºs 38 e 92 e Rua Casa Forte, nº 427, no bairro da Agua Fria, 22º Subdistrito Tucuruvi, com a área privativa de 12,10 metros quadrados, área comum de 2,30 metros quadrados, área total de 14,40 metros quadrados, mais 0,30 metros quadrados no salão de festas e portarias externas, correspondendo no terreno a fração ideal de 0,0450% ou 6,90 metros quadrados. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o Edifício Manacá, parte integrante do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, foi concluído. **Consta no R.17 desta matrícula** que DARCY LOPES DE CARVALHO e sua mulher ANNA WILMA LANDI DE CARVALHO venderam o imóvel desta matrícula a ELIANA AYALA WALVERDE DE CARVALHO e seu marido CLAUDIO LANDI DE CARVALHO. **Consta no R.22 desta matrícula** que ELIANA AYALA WALVERDE DE CARVALHO e seu marido CLAUDIO LANDI DE CARVALHO doaram o imóvel desta matrícula a RAFAEL WALVERDE DE CARVALHO e PEDRO WALVERDE DE CARVALHO. **Consta no R.23 e 24 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi reservado em usufruto a ELIANA AYALA WALVERDE DE CARVALHO. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1022/98, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, requerida por HENRIQUE LAMBERTI JUNIOR contra DARCY LOPES DE CARVALHO, foi declarara ineficaz a alienação do R.17 por fraude à execução, por extensão, os demais registros nºs 22 e 23. **Consta na Av.26 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 070.148.0114-7 (Conf.Av.08).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 1.958,73 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 332,51 (19/11/2024); **MATRÍCULA Nº 25.430 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O box em construção nº 10, que localizar-se-á no 2º subsolo ou 1º pavimento do Edifício Manacá do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, à Rua Capitão Alberto Mendes Junior, nº 521, esquina com a Rua Nanau, nºs 38 e 92 e Rua Casa Forte, nº 427, no bairro da Agua Fria, 22º Subdistrito Tucuruvi, com a área privativa de 12,10 metros quadrados, área comum de 2,30 metros quadrados, área total de 14,40 metros quadrados, mais 0,30 metros quadrados no salão de festas e portarias externas, correspondendo no terreno a fração ideal de 0,0450% ou 6,90 metros quadrados. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o Edifício Manacá, parte integrante do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, foi concluído. **Consta no R.17 desta matrícula** que DARCY LOPES DE CARVALHO e sua mulher ANNA WILMA LANDI DE CARVALHO venderam o imóvel desta matrícula a ELIANA AYALA WALVERDE DE CARVALHO e seu marido CLAUDIO LANDI DE CARVALHO. **Consta no R.22 desta matrícula** que ELIANA AYALA WALVERDE DE CARVALHO e seu marido CLAUDIO LANDI DE CARVALHO doaram o imóvel desta matrícula a RAFAEL

WALVERDE DE CARVALHO e PEDRO WALVERDE DE CARVALHO. **Consta no R.23 e 24 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi reservado em usufruto a ELIANA AYALA WALVERDE DE CARVALHO. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1022/98, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, requerida por HENRIQUE LAMBERTI JUNIOR contra DARCY LOPES DE CARVALHO, foi declarada ineficaz a alienação do R.17 por fraude à execução, por extensão, os demais registros nºs 22 e 23. **Consta na Av.26 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 070.148.0115-5 (Conf.Av.08).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 1.958,73 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 332,51 (19/11/2024).

**Avaliação do Lote Único: R\$ 1.567.695,88 (Um milhão, quinhentos e sessenta e sete mil, seiscentos e noventa e cinco reais e oitenta e oito centavos) para maio de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 2.081.048,28 (abril/2014).

Consta nos autos que terão preferência os débitos de quotas condominiais delimitados no processo nº 1030361-14.2022.8.26.0001.

**Consta nos autos** que o imóvel encontra-se ocupado.

**Consta Às fls. 2.788 dos autos** que o imóvel encontra-se ocupado.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1029653-42.2014.8.26.0001, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP.

São Paulo, 02 de dezembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Simone de Figueiredo Rocha Soares**  
**Juíza de Direito**