

42ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ESPÓLIO DE RICARDO LUIZ SOARES MINGIONE** na pessoa de sua inventariante **DENISE BOUSALI MINGIONE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 038.559.318-01; **DENISE BOUSALI MINGIONE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 038.559.318-01; **CARLOS ROBERTO SOARES MINGIONE**, inscrito no CPF sob nº 76.008.138-74, **SERGIO FAOUR AUAD**, inscrito no CPF/MF sob o nº 093.152.868-20; **ROSANA DE PAULA SOARES MINGIONE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 093.592.868-50; **bem como seus cônjuges, se casados forem**; **AM2 ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA (depositário)**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.144.085/0001-76; **SPE PETRUS INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 09.558.783/0001-06; **LECCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. ME**, inscrita no CNPJ sob nº 2.410.286/0001-62; e do interessado **CONDOMÍNIO VILLAGE ST. LOUIS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.600.178/0001-48.

O Dr. Renato de Abreu Perine, MM. Juiz de Direito da 42ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **LASPRO E ADVOGADOS ASSOCIADOS** em face de **ESPÓLIO DE RICARDO LUIZ SOARES MINGIONE e outros - Processo nº 0046433-24.2021.8.26.0100 (Principal nº 1002704-33.2018.8.26.0100) – Controle nº 47/2018**, 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 19/10/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 22/10/2026 às 14:30 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 22/10/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 11/11/2026 às 14:30 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 atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU 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 02 (dois) dias úteis para efetuar o depósito do lance ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada. Não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, devendo contatar os licitantes que ofertaram os lances imediatamente anteriores, desde que observado o preço mínimo, para que manifestem seu interesse na arrematação, devendo tal circunstância ser submetida à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil ao arrematante, qual seja, a perda de caução, se existente, e proibição de participação no próximo certame (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). Em caso de não depósito do preço pelo arrematante, este incidirá em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a 5 (cinco) salários mínimos. 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 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 sobre 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 o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. A proposta deverá prever oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

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 guia de depósito judicial nos autos 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 a 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. 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 215.484 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Residência nº 12 do tipo B, integrante do Condomínio Village St. Louis, situado na Rua Jaupaci, nº 823, na Vila Paulistana, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa coberta edificada de 108,540m², a área comum coberta edificada de 0,802m², a área total construída de 109,342m², a área privativa descoberta de 39,290m², a área comum descoberta 42,150m², a área total (construída + descoberta) de 190,782m², equivalente a uma fração ideal de 2,8550% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; a área de terreno exclusivo de 132,900m², a área de terreno comum de 66,947m², e a área de terreno total de 199,847m². **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00000512520218260309, foi determinada a indisponibilidade dos bens de AM2 ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0003917-87.2024.8.26.0001, em trâmite na 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, requerida por CONDOMÍNIO VILLAGE ST. LOUIS contra AM2 ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 198.091.0264-9 (conf.fl.s.1014). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 209,50 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 59,82 (07/08/2026).

Consta às fls.1098/1100 dos autos, débitos condominiais no valor de R\$ 19.542,20 (julho/2025).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais) para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.1831 no valor de R\$ 1.599.264,47 (junho/2026)

São Paulo, 31 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Renato de Abreu Perine
Juiz de Direito