

## 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 0654996-90.2000.8.26.0100

Autora: Espólio de Maria Angélica Correa Guimarães Silveira, representado pelo inventariante José Eduardo Correa Silveira, RG 2.673.566, CPF 026.344.818-53

Réus: Espólios de Benedicto de Campos Marinho e de Elza Barbin Marinho, representados pelo inventariante Marco Antonio Barbin Marinho, RG 6.336.378-SSP/SP, CPF 010.161.268-08

Terceiros/interessados: Paulo de Campos Marinho, RG 1.785.853-SP, CPF 023.637.048-00; Gastão de Camargo Moraes Maffei Dardis, RG 27.706.986-5-SSP/SP, CPF 275.941.098-64; Mirian Yuriko Oshiro, RG 18.091.652-X, CPF 105.773.688-00

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

### **Datas:**

1º pregão: início em 10/11/2025 às 16h e encerramento em 13/11/2025 às 16h

2º pregão: início em 13/11/2025 às 16h e encerramento em 10/12/2025 às 16h

**Bem leiloado (conforme decisão-alvará a fls. 1281 oriunda do processo nº 0230952-62.2006.8.26.0100 – 3ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo):**

Casa situada à Avenida Brigadeiro Faria Lima, 731, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), e o respectivo terreno que mede 6,50 m. de frente para a Avenida Brigadeiro Faria Lima, no lado oposto mede 6,50 m. de frente para a Rua Frei Galvão, do lado direito de quem do imóvel olha para a Avenida Brigadeiro Faria Lima, mede 16,60 m., onde confronta com a casa n. 719 da Avenida Brigadeiro Faria Lima, antes com Alfredo Hill ou sucessores, do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a mesma avenida mede 17,10 m., confrontando com o imóvel n. 733 da mesma avenida, por parede de meação,

antes com a casa n. 78 da Rua Frei Galvão. De acordo com a averbação Av. 23 da matrícula, o terreno tem uma área de 109,00 m<sup>2</sup>. Matrícula 1.423 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Cadastro municipal nº 083.067.0062-7.

**Endereço:** Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2754, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP 01451-000.

**Obs:** de acordo com o laudo pericial a fls. 960/999 (numeração dos autos digitais) datado de 08/05/2017, o imóvel:

- localiza-se na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2754, São Paulo/SP, próximo à Av. Cidade Jardim, Rebouças, Marginal Pinheiros, ao Shopping Iguatemi, Clube Pinheiros e Clube Hebraica, das estações de metrô Faria Lima e Hebraica-Rebouças;

- trata-se de um prédio de 3 (três) pavimentos mais o pavimento térreo; os pavimentos possuem divisões em dry-wall para depósitos de mercadorias, salas e salão, além de copa geral e 4 (quatro) banheiros;

- totaliza uma área construída de 416,6 m<sup>2</sup>, distribuídos entre o térreo e mais 3 (três) pavimentos, com mais uma laje na cobertura; a área útil considerada é de 323,70 m<sup>2</sup>, compreendendo térreo mais 1º e 2º pavimentos;

- está ocupado por uma loja de antiquários;

- possui acesso pela Av. Brigadeiro Faria Lima com recuo para estacionamento de veículos, comportando 3 (três) veículos de médio porte simultaneamente, bem como pode ser acessado também pela Rua Frei Galvão que fica atrás do imóvel, utilizado como acesso para movimentação de mercadoria, desta forma, não interferindo com acesso principal.

**Avaliação:** R\$ 3.602.534,99 (maio/2017), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel:** ocupado.

**Imissão do arrematante na posse do imóvel:** efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

#### **Observações:**

a) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: R.32: hipoteca objeto da presente execução;

b) em consulta ao site da Prefeitura de São Paulo em 25/09/2025 constataram-se os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob nº 083.067.0062-7: (i) IPTU/2025: R\$ 29.958,40; (ii) dívida ativa: R\$ 694.430,75.

**Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com o artigo 1.499, inciso VI do Código Civil: “Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:(...) VI - pela arrematação ou adjudicação.”

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

*“(...) V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexistente tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária. Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a subrogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.*

*(...)*

XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN.

(...)

XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões ([www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

São Paulo, 25 de setembro de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Baiardo de Brito Pereira Junior**

Juiz de Direito