

10ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 1041068-72.2021.8.26.0002

Autores: Rogério Lopes da Silva Júnior, RG 38.547.371-0 SSP-SP, CPF 414.321.608-69; Gabriel Guimarães Silva, RG 38.547.379-5 SSP-SP, CPF 460.679.678-20; G.Y.M.L. (menor), RG 58.629.169-6, CPF 576.948.978-21, representada por Dalva Fernandes Meira, CPF 262.325.248-37; J.M.L.A. (menor), representado por Juliana André Lopes; M.A.L.A. (menor), representada por Juliana André Lopes; Juliana André Lopes, RG 28.803.880-060 SSP/SP, CPF 296.891.658-01, Thiago Alves dos Reis, OAB 393.090/SP

Réu/inventariado: Espólio de Rogério Lopes André (Rogério Lopes da Silva), CPF 263.951.748-19

Terceiros/interessados: Márcia Lenir Guimarães da Silva, CPF 134.199.958-06; Ministério Público do Estado de São Paulo; Sandra Fátima Unglert Fernandes, CPF 181.244.168-18; Laura Maria da Silva Felix, RG 24972006; Frison Convenience Serviços Automotivos Ltda, CNPJ 00.020.778/0001-62; Município de São Paulo; Pires Participações Imobiliárias S/C Ltda., CNPJ 59.180.836/0001-68; Cardamone Ribeiro Sociedade de Advogados (OAB 15.002), CNPJ 19.030.016/0001-75; Jeferson Reis Teixeira, RG 49.268.521-6, CPF 429.255.778-06; Layan Oliveira Gomes, RG 44.263.328-2, CPF 128.790.906-01,

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 30/06/2026 às 16h e encerramento em 03/07/2026 às 16h

2º pregão: início em 03/07/2026 às 16h e encerramento em 31/07/2026 às 16h

Bem leilado:

Prédio situado na Rua Trasybulo Pinheiro de Albuquerque, nº 1.357, com 908m² de área construída (conforme Av.1 da matrícula), e seu terreno constituído pelos lotes nºs 3 e 4 da quadra nº 19, da 1ª Secção de Interlagos, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 30m de frente, por 50m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 30m; confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua com o lote nº 5, do lado esquerdo com o lote nº 2, e nos fundos com os lotes nº s 18, 19 e 20, encerrando a área total de 1.500m². Contribuinte 095.193.0029-5. Matrícula 306.489 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Endereço: Rua Trasybulo Pinheiro de Albuquerque, 1.357, Jardim Santa Helena, São Paulo/SP, CEP 04787-001.

Avaliação: R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).

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 e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores aos seguintes percentuais (de acordo com a decisão a fls. 991/992 dos autos):

- em relação à fração de 30% (trinta por cento) do imóvel cuja propriedade é detida pelos herdeiros menores G.Y.M.L., J.M.L.A. e M.A.L.A - **lance mínimo: 80% (oitenta por cento)** de acordo com o art. 896 do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP;

- em relação à fração de 70% (setenta por cento) do imóvel cuja propriedade é detida pelos herdeiros Rogério Lopes da Silva Júnior, Gabriel Guimarães Silva e Márcia Lenir Guimarães da Silva: **lance mínimo: 50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação, 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) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- Av.07: caução para garantia das obrigações assumidas no contrato de locação pela locatária HPLC Instrumentação Analítica LTDA – EPP. perante a locadora Pires Participações Imobiliárias Ltda;

- Av.08: caução para garantia das obrigações assumidas pela locatária HPLC Instrumentação Analítica Ltda. – EPP. perante os locadores Uraci de Castro Junior e Luiz Fernando de Castro;

- Av.09: caução para garantia das obrigações assumidas no contrato de locação pelo locatário Rogério Lopes da Silva perante a locadora Sandra Fátima Unglert Fernandes;

- Av.11: penhora oriunda do processo nº 1058460-64.2017.8.26.0002 movido por Cardamone Ribeiro Sociedade de Advogados em face do Espólio de Rogério Lopes da Silva, perante a 4º Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.12: penhora oriunda do processo nº 1027722-64.2015.8.26.0002 movido por Pires Participações Imobiliárias Ltda. em face de HPLC Instrumentação Analítica Ltda. – EPP, perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.13: penhora oriunda do processo nº 1006238-22.2017.8.26.0002 movido por Maria Lucia Mattos de Araújo Salgueiro em face de Márcia Lenir Guimarães da Silva

perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.14: penhora oriunda do processo nº 1003421-19.2016.8.26.0002 movido por Pires Participações Imobiliárias Ltda. em face de HPLC Instrumentação Analítica Ltda. – EPP. e outros, perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.15: ajuizamento de ação, processo nº 1005987-96.2020.8.26.0002, movido por Clayton Fernandes Martins Ribeiro em face de Márcia Lenir Guimarães da Silva, perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.16: penhora oriunda do processo nº 1052363-77-2019.8.26.0002 movido por Sandra Fátima Unglert Fernandes em face de Espólio de Rogério Lopes da Silva ou Rogério Lopes André e outra, perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.17: penhora, da metade ideal do imóvel, oriunda do processo nº 1012593-82.2016.8.26.0002 movido por Frison Convenience Serviços Automotivos Ltda. em face de HPLC Instrumentação Analítica Ltda. – EPP. e outro, perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.18: penhora oriunda do processo nº 1035978-20.2020.8.26.0002 movido por Julio Moises Neto em face de Rogério Lopes da Silva, perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.19/Av.20: penhora oriunda do processo nº 0012845-68.2017.8.26.0002 movido por Sandra Fátima Unglert Fernandes em face do Espólio de Rogério Lopes André, perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.21: penhora oriunda do processo nº 1048806.53.2017.8.26.0002 movido por Sandra Fátima Unglert Fernandes em face do Espólio de Rogério Lopes André e outra, perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.22: penhora no rosto dos presentes autos de inventário, no importe de R\$ 128.986,95;

- Av.23/Av.24: indisponibilidade dos bens e direitos de Rogério Lopes André e Marcia Lenir Guimarães da Silva oriunda do processo nº 1000683-58.2017.5.02.0708 movido por Theo Arra da Costa perante a 8ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul.

b) de acordo com informação obtida em 10/03/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 095.193.0029-5: R\$ 1.219.982,04 (dívida ativa), R\$ 56.281,99 (IPTU 2025) e R\$ 48.280,17 (IPTU 2026);

c) a fls. 71-79 dos autos (Av.22 da matrícula) consta penhora no rosto dos autos oriunda do processo nº 0012845-68.2017.8.26.0002, movido por Sandra Fátima Unglert Fernandes em face do Espólio de Rogério Lopes André, para garantia até o limite de R\$ 128.986,95 (julho de 2021);

d) a fls. 373-374 dos autos consta penhora no rosto dos autos oriunda do processo nº 1048806-53.2017.8.26.0002, movido por Sandra Fátima Unglert Fernandes em face do Espólio de Rogério Lopes André, para garantia até o limite de R\$ 77.453,96 (julho de 2021);

e) a fls. 635-645/730-731 dos autos consta homologação do crédito no valor de R\$ 117.879,74 (agosto/2024), oriunda do processo nº 1058460-64.2017.8.26.0002, movido por Cardamone Ribeiro Sociedade de Advogados (OAB 15.002), em face de Rogério Lopes da Silva perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP;

f) a fls. 573-577/909/924-925 dos autos consta penhora no rosto dos autos, oriunda da Reclamação Trabalhista nº 1002353-41.2016.5.02.0717 movida por Laura Maria da Silva Felix em face de HPLC Instrumentação Analítica Ltda. – EPP. e outros, perante a 17ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Sul para garantia no valor de R\$ 22.482,05;

g) a fls. 569-572/917/924-925 dos autos consta penhora no rosto dos autos oriunda da Reclamação Trabalhista, processo nº 1001216-86.2018.5.02.0706 movida por Alessandro Moreira Oliveira em face de HPLC Instrumentação analítica Ltda. EPP e outros, perante a 6ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Sul, para garantia no valor de R\$ 570.251,70 (15/01/2025);

h) a fls. 956-965 dos autos consta Instrumento Particular de compromisso de venda e compra do imóvel, figurando como compromissários vendedores - Márcia Lenir Guimarães da Silva, Rogério Lopes da Silva Júnior e Gabriel Guimarães Silva e, como compromissário comprador - Flavio de Jesus;

i) a fls. 966-971 dos autos consta Instrumento Particular de compromisso de venda e compra do imóvel, figurando como compromissário vendedor - Flavio de Jesus e, como compromissários compradores - para Jeferson Reis Teixeira e Layan Oliveira Gomes.

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

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 exibir 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 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 remição 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) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Paulo, 13 de maio de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Luiz Gustavo Rocha Malheiros

Juiz de Direito