

35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **ESPÓLIO DE PAULO ROGÉRIO RODRIGUES DE GOUVEIA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 075.710.028-33; **LUCIANE NEPOMUCENO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 075.871.028-33; **MEIRE ALEXANDRA RODRIGUES DE GOUVEIA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 099.543.058-66; **CELSO RICARDO RODRIGUES DE GOUVEIA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 152.715.618-4; **JULIANA PAULO RODRIGUES DE GOUVEIA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 168.748.378-77.

O Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão MM. Juiz de Direito da 35ª 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** ajuizado por **RENATA RODRIGUES DE GOUVEIA e Outros** em face de **ESPÓLIO DE PAULO ROGÉRIO RODRIGUES DE GOUVEIA e Outros - Processo nº 0074302-64.2018.8.26.0100 (Principal - 0166628-92.2008.8.26.0100)**, 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 visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse da parte. 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 20/03/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 23/03/2026 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 23/03/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 13/04/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - O condômino terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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.

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 o mesmo ser analisado 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 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza a parte 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 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 e, 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 da parte 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 01: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: Um imóvel sito à Rua Garça-real, Nº 19 (atual 141) Bairro: Vila Carrão - São Paulo/SP, com área construída: sendo residência principal 128,47 m, e garagem coberta 35,63 m, sendo área total considerada na avaliação 164,10 m. **(Conf. Fls. 546 dos autos). Consta às fls. 322 e 323 e 679 dos autos** O imóvel avaliando é subdividido em três números: nº 137 (antigo 19-A), nº 141 (antigo 19) e nº 149 (antigo 19-B), tratando-se todos de edificações de uso residencial; A edificação identificada com o nº 141 (antigo 19) encontra-se erigida uma residência, contendo ao nível da rua uma garagem coberta e no pavimento superior uma sala, cozinha, 3 dormitórios, WC social, área de serviço, quintal lateral e quintal aos fundos. **Avaliação deste lote: R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) para setembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: Um imóvel sito à Rua Garça-real, nº 19-a (atual 137), bairro: Vila Carrão - São Paulo/SP, com Residência fundos = 53,48 m²; Área de serviço = 5,46 m²; Cobertura 1 = 18,64 m²; Residência frente (pavto. térreo) = 59,24 m²; Residência frente (pavto. superior) = 58,36 m²; Cobertura 2 = 16,87 m²; WC externo = 3,97 m²; Cobertura 3 = 16,31 m²; Acesso coberto = 6,77 m²; área total considerada na avaliação = 213,20 m² (**Conf. Fls. 333 dos autos**). **Consta às fls. 322 e 323 e 679 dos autos** O imóvel avaliando é subdividido em três números: nº 137 (antigo 19-A), nº 141 (antigo 19) e nº 149 (antigo 19-B), tratando-se todos de edificações de uso residencial. sendo Rua Garça real, nº 19A (atual 137) - Sob o nº 137 (antigo 19-A) encontram-se edificadas duas residências (frente e fundos). A residência da frente é caracterizada por uma construção em dois pavimentos (inferior e superior). No pavimento inferior encontram-se duas salas (jantar e estar), cozinha, WC social e área de serviço. O pavimento superior contém 3 dormitórios, escritório, WC social e uma varanda coberta. Sua área externa ainda possui uma cobertura junto na divisa dos fundos e à divisa lateral ao imóvel sob o nº 141, além de um WC externo. A residência dos fundos é caracterizada por uma construção em nível, contendo sala, cozinha, WC social e um dormitório. Na parte externa possui uma área de serviço e uma cobertura junto à uma das divisas dos fundos. **Avaliação deste lote: R\$ 1.270.000,00 (um milhão duzentos e setenta mil reais) para setembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 03: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: Imóvel sito à Rua Garça Real nº 149 (antigo 19-B), bairro: Vila Carrão - São Paulo/SP, Residência principal (Pav. Inferior) = 88,44 m²- Pav. Superior (algumas paredes erigidas - construção paralisada) = área não contabilizada; área total considerada na avaliação = 61,91 m². **Consta às fls. 322 e 323 e 679 dos autos** O imóvel avaliando é subdividido em três números: nº 137 (antigo 19-A), nº 141 (antigo 19) e nº 149 (antigo 19-B), tratando-se todos de edificações de uso residencial. a edificação de nº 149 encontra-se erigida uma residência e que se encontra inacabada. Aparentemente concebida para ter dois pavimentos, a parte inferior desse imóvel constitui-se por uma cozinha, dois quartos, sendo um com banheiro privativo, uma área utilizada como oficina e um banheiro social. Excetuando-se a área da oficina, as demais paredes estão sem acabamento (revestimento em argamassa e pintura). O dormitório frontal possui uma cobertura em telhas de fibrocimento, sem laje. Os cômodos que possuem laje estão sem acabamento nas mesmas. Apresenta contrapiso em todos os ambientes. A parte superior, vista a partir da área externa, apresenta algumas paredes iniciadas, estando a construção paralisada. **Avaliação deste lote: R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais) para setembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº1011914-98.2015.8.26.0008, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP; e Processo nº 1008950-64.2017.8.26.0008 em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP.

Contribuinte nº 056.239.0083-6. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.381,13 (11/02/2026).

OBSERVAÇÕES: Consta às fls. 537 dos autos que a área original adquirida por Manoel está na transcrição nº 17.305, bem como que trata de imóvel composto de três lotes encerrando em 567.15 metros quadrados. Consta no laudo de avaliação que a documentação dos imóveis encontra-se pendente de regularização.

Débito desta ação no valor de R\$ 75,771.86 (junho/2025).

São Paulo, 13 de fevereiro de 2026.

Eu, _____, escrevente técnico judiciário, conferi.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão
Juiz de Direito