

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEIS E INTIMAÇÃO**

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL E DE INTIMAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

Nos termos do artigo 887 do Código de Processo Civil (CPC), fica(m) intimado(s): A executada: ANALETE GUTIERREZ PIRES, inscrita no CPF/MF sob o nº 035.173.288-80; o cônjuge ou companheiro(a) da executada, se casado(a) for, observando-se o regime de bens aplicável; os credores fiscais e trabalhistas: Incluindo aqueles inscritos em registros oficiais e quaisquer outros que possam ter interesse no bem, em conformidade com o disposto no art. 908 do CPC; os coproprietários: VITO DI SESSA NETO, inscrito no CPF/MF sob o nº 032.462.128-05 e seu cônjuge HELOISA HELENA COIMBRA CARDOSO DI SESSA, inscrita no CPF/MF sob o nº 049.789.598-61; a PREFEITURA DE SÃO PAULO: diante dos débitos tributários, conforme previsão no art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN); o público em geral com o objetivo de dar ampla publicidade ao ato e garantir a participação de terceiros interessados no certame; o exequente: SERGIO LUIZ ABRANTES LEMBI, inscrito no CPF/MF sob o nº 004.267.868-40.

Processo nº: 0004724-48.2022.8.26.0011

A **EXMA. SRA. DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, no uso de suas atribuições legais, **em fiel observância ao disposto no Decreto 21.981/32 (recepcionado como Lei Ordinária), Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e nos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil (CPC), Tema nº 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, torna público que será realizado **LEILÃO PÚBLICO**.

Leiloeiro Público Oficial: Gustavo Reis, matrícula JUCESP nº 790 na - Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150.

**I. OBJETO DO LEILÃO**

Nos termos do artigo 879 do CPC, será promovida a alienação judicial do imóvel descrito abaixo.

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício  
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

# GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

Descrição: 25% de um terreno, constituído pelos lotes n°s 01 e 18, da quadra n° 44, da Vila Burgo Paulista, no Distrito de Ermelino Matarazzo, que assim se descreve: inicia-se no ponto "C" localizado no alinhamento da Rua Bacaúbas, onde divide com propriedade de Raimundo Gomes das Chagas, daí segue pelo alinhamento da Rua Bacaúbas, com o rumo de NW 20°42' e distância de 35,80m até o ponto "D", localizado no começo do chanfro que forma a esquina com a Avenida do Imperador, daí pelo chanfro com o rumo NE 37°39' e distância de 2,61m até o ponto "E", daí seguindo à direita pelo alinhamento da referida Avenida com o rumo de SE 83°47' e distância de 13,23m até o ponto "A"; daí deflete à direita com o rumo 15°03' e distância de 0,58m, daí deflete à esquerda e percorre a distância de 7,00m, ainda pelo alinhamento da referida Avenida, daí deflete à direita e percorre a distância de 28,00m, confrontando com o lote 17 da quadra 44, daí deflete à direita e percorre a distância de 18,92m até o ponto "C" início desta descrição, confrontando primeiramente com o lote 02 e depois com propriedade de Raimundo Gomes das Chagas, encerrando a área de 673,73m<sup>2</sup>. Contribuintes: 113.386.0038-8, 113.386.0039-6, 113.386.0040-1, 113.386.0041-8, 113.386.0042-6, 113.386.0043-4, 113.386.0044-2 e 113.386.0045-0. Matrícula n° 108.518 do 12° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**Av.2/108.518** - A proprietária construiu no terreno oito prédios que receberam os n°s 74, 78, 82, 88, 92, 94, 100 e 102 da Rua Bacaúbas, sendo que o prédio n° 74, tem 68,00m<sup>2</sup> de área construída e o prédio n° 102 possui 64,65m<sup>2</sup> e os demais tem 67,50m<sup>2</sup> de área construída cada um.

**Av.05/108.518 - PENHORA** - Penhora de 25% do imóvel nos autos do processo n° 0004724-48.2022.8.26.0011 - 2ª Vara da Família e Successões do Foro Regional de Pinheiros, da Comarca de São Paulo, movida por Sergio Luiz Abrantes Lembi em face de Analete Gutierrez Pires.

**Valor de avaliação do imóvel:** R\$ 2.651.438,80 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e trinta e oito reais e oitenta centavos) para abril de 2025.

**Valor de avaliação sobre 25% imóvel:** R\$ 662.859,70 (seiscentos e sessenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e setenta centavos) para abril de 2025.

# GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

**Valor atualizado da avaliação:** R\$ 675.548,38 (seiscentos e setenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e oito reais e trinta e oito centavos) para novembro de 2025.

**Débitos de IPTU 2025:**

**Contribuinte 113.386.0038-8: R\$ 126,07** (cento e vinte e seis reais e sete centavos) até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0039-6: R\$ 105,18** (cento e cinco reais e dezoito centavos) até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0040-1: R\$ 105,18** (cento e cinco reais e dezoito centavos) até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0041-8: R\$ 107,49** (cento e sete reais e quarenta e nove centavos) até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0042-6: R\$ 118,65** (cento e dezoito reais e sessenta e cinco centavos) até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0043-4: R\$ 109,11** (cento e nove reais e onze centavos) até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0044-2: R\$ 109,11** (cento e nove reais e onze centavos) até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0045-0: R\$ 121,61** (cento e vinte e um reais e sessenta e um centavos) até 25 de novembro de 2025.

**Débitos Dívida Ativa:**

**Contribuinte 113.386.0038-8: Não há** até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0039-6: Não há** até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0040-1: Não há** até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0041-8: Não há** até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0042-6: Não há** até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0043-4: Não há** até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0044-2: Não há** até 25 de novembro de 2025.

**Contribuinte 113.386.0045-0: Não há** até 25 de novembro de 2025.

**Débito Exequendo: R\$ 44.727,09** (quarenta e quatro mil, setecentos e vinte e sete reais e nove centavos) em maio de 2025.

Consta penhora no rosto dos autos (fls. 622/624), expedido nos autos do processo 0003584-13.2021.8.26.0011, em tramite perante a 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros.

Consta penhora no rosto dos autos (fls. 625/628), expedido nos autos do processo 0003586-80.2021.8.26.0011, em tramite perante a 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros.

## II. DATAS E PROCEDIMENTOS DO LEILÃO

Nos termos do artigo 886 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 14 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ):

O leilão estará aberto a partir da publicação deste Edital no sítio eletrônico [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br), seguindo as seguintes datas oficiais:

**1º Leilão:** Data Oficial 05/02/2026, às 14h10. Durante esse período, serão aceitos lances com valor mínimo correspondente ao valor integral da avaliação judicial no valor de R\$ 675.548,38.

Caso não haja arrematação no 1º Leilão, inicia-se automaticamente o 2º Leilão.

**2º Leilão:** Data Oficial de encerramento: 25/02/2026, às 14h10 no valor de R\$ 405.329,03.

Serão aceitos lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada, conforme o artigo 891, parágrafo único, do CPC.

A apresentação de lance neste respectivo Leilão, por parte de qualquer pessoa habilitada à participação no certame, é irretratável e obriga o seu proponente, inclusive quanto ao pagamento da comissão

devida ao Leiloeiro Público Oficial, que será sempre acrescida ao valor do lance ofertado.

Não será aceito qualquer pedido de desistência da arrematação, podendo o arrematante ser diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com aplicação dos juros legais, além da multa a ser fixada pelo juiz, salvo na hipótese do § 5º, do art. 903 do CPC.

Qualquer participante do leilão fica ciente de que os lances ofertados serão sempre acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Público Oficial.

A aquisição pelo arrematante não implicará posse exclusiva sobre parte física do bem, mas ingresso no condomínio, cabendo-lhe, se entender pertinente, promover a extinção do condomínio pela via própria.

### **III. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DE LANCES**

Conforme o Art. 21 da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, caso sejam registrados lances nos três minutos anteriores ao encerramento, o horário de fechamento do leilão será prorrogado automaticamente por mais três minutos. As prorrogações sucessivas ocorrerão sempre que houver novos lances nesse período, garantindo assim a oportunidade de participação de todos os interessados.

### **IV. CADASTRO E HABILITAÇÃO DOS PARTICIPANTES**

Nos termos do artigo 12 resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, os interessados deverão:

- Realizar cadastro e habilitação no portal eletrônico [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br);
- Ter o cadastro aprovado com antecedência mínima de 48 horas antes do início do Leilão/Pregão;
- Em casos excepcionais, e a critério da administração do leilão, cadastros e habilitações poderão ser liberados a qualquer momento, considerando o fluxo de demandas e a viabilidade técnica;
- Apenas licitantes habilitados poderão efetuar lances.

**V. PARCELAMENTO DA ARREMATAÇÃO (Art. 895 do CPC)**

Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil (CPC), o parcelamento será permitido nas seguintes condições:

**Entrada mínima:** O arrematante deverá pagar, à vista, 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do lance no ato da arrematação.

**Parcelamento do saldo:** O saldo remanescente poderá ser quitado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo índice oficial do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP).

**Garantia:**

Para bens imóveis, o próprio imóvel arrematado servirá como garantia do pagamento das parcelas, conforme o art. 895, § 1º, do CPC;

**Preferência de lance à vista:**

Caso seja apresentado um lance à vista, este terá preferência sobre os lances parcelados, conforme o disposto no art. 895, § 7º, do CPC. A partir desse momento, todos os lances subsequentes deverão ser feitos obrigatoriamente à vista, independentemente das condições anteriores.

Participantes que estiverem ofertando lances parcelados poderão continuar na disputa, desde que suas novas ofertas sejam feitas à vista. Lances parcelados não serão mais aceitos após o registro do primeiro lance à vista, preservando-se a isonomia e a competitividade entre os participantes.

**Inadimplência:** O não pagamento de qualquer parcela resultará na perda do valor já pago, sem prejuízo de outras sanções legais e da execução da dívida remanescente, conforme disposto no art. 895, § 4º, do CPC.

**Lances:** Todo e qualquer lance à vista ou parcelado, somente será admitido no sistema eletrônico do leilão, não tendo validade qualquer outra forma de oferta.

**VI. COMISSÃO DO LEILOEIRO E CUSTAS (Art. 884 do CPC, Art. 24, paragrafo único do Decreto 21.981/32 - Recepcionado como Lei Ordinária, Art. 7º da Res. 236/2016 do CNJ)**

O Decreto 21.981/32 foi recepcionado como lei ordinária pela Constituição Federal de 1988, pois trata de normas gerais sobre a atividade do leiloeiro, compatíveis com a ordem jurídica atual.

**1. Comissão do Leiloeiro:**

Nos termos do artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, do artigo 884 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/32, a remuneração do Leiloeiro será devida pelo arrematante e é fixada no percentual de **no mínimo 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação.

O percentual deve ser pago à vista ou em até 24 (vinte e quatro) horas após a finalização do leilão.

**2. Comissão em Caso de Acordo, Remissão ou Adjudicação:**

Conforme o §3º do Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, o Leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida paga, caso o acordo, remissão ou adjudicação ocorram após a realização do leilão.

Nos casos em que o acordo, remissão ou adjudicação forem requeridos após a publicação do edital, o Leiloeiro terá direito a uma comissão proporcional de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do bem adjudicado ou do acordo firmado, em razão do princípio da causalidade processual.

**VII. ÔNUS E DÉBITOS (Art. 130 do CTN e Art. 908 do CPC e TEMA nº 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ))**

Nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN) e do artigo 908 do Código de Processo Civil (CPC), considerando que a alienação em Público Leilão se trata aquisição originária, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *Propter Rem* ou tributários, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

# GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

Assim, eventuais ônus sobre o imóvel, que tenham como fato gerador, período anterior a data da arrematação, incluindo tributos (IPTU, Taxas, Multas, Dívida Ativa), não serão de responsabilidade do arrematante.

Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do entendimento consolidado pelo **Tema nº 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, é inválida qualquer previsão em edital que atribua ao arrematante a responsabilidade por débitos tributários já incidentes sobre o imóvel na data de sua alienação judicial. Tais débitos deverão ser quitados com o produto da arrematação, obedecendo-se à ordem legal de preferência dos créditos.

O pagamento desses débitos será efetuado conforme a ordem de preferência estabelecida em lei, a ser analisada pelo juízo responsável, em estrita observância à legislação vigente e às peculiaridades do caso concreto.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

## VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

### **Impedimentos conforme artigo 890 do CPC;**

Em conformidade com o disposto no Art. 890 do Código de Processo Civil (CPC), estão impedidos de participar do leilão como arrematantes:

1. O Juiz responsável pelo processo;
2. Os membros do Ministério Público que atuam no caso;
3. Os advogados e demais auxiliares da Justiça diretamente envolvidos no processo;
4. Os servidores públicos vinculados ao juízo responsável pelo leilão;
5. O depositário ou administrador judicial dos bens penhorados.

### **Art. 335 do Código Penal**

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício  
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150



— SÃO PAULO BRASIL —

# GUSTAVO REIS

— LEILÕES DESDE 2008 —

BRAZILIAN AUCTIONS

A oferta de lance não adimplido ou quaisquer outros atos que possam tumultuar a efetividade do leilão, afastar licitantes, causar favorecimentos indevidos, ou de qualquer modo fraudar os objetivos deste edital, poderão ser caracterizados como crime, a teor do art. 335 do Código Penal.

**A Habilitação para participação no leilão implica na aceitação integral das condições previstas neste edital.**

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

Marina Degani Maluf  
Juíza de Direito

Rua Amaro Cavaleiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício  
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150