

28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL/SP – 28º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Fase de Leilão Judicial Eletrônico OS DIREITO DE BEM IMÓVEL e para intimações dos executados **EDUARDO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO** (CPF nº 074.240.248-00); **ANNA THEREZA SIEBERT** (CPF nº 032.507.688-52); e **PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO** (CPF nº 136.467.868-33), bem como os alienante fiduciários **SERGIO MARCONDES CESAR DE ARAUJO LOPES** (CPF nº 115.112.378-13); e **CRISTINA PANICO DE ARAUJO LOPES** (CPF nº 122.252.148-24), bem como dos terceiros interessados **AMANDA RIBEIRO LIRA** (CPF nº 381.519.968-97); **SÉRGIO MARCONDES CESAR DA ARAUJO LOPES**; **CRISTINA PANICO DE ARAUJO LOPES**; e **MARIA CRISTINA HABERSTOCK SIEBERT** (CPF nº 022.138.688-24) expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº. 1105369-35.2015.8.26.0100**, ajuizado pelo **RUSCA BELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ nº 64.908.833/0001-38).

A Dra. Daniela Dejuste de Paula, Juíza de Direito da 28ª Vara Cível do Foro Central/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 08/09/2026 às 14:00h, e com término no dia 10/09/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 10/09/2026 às 14:01h, e com término no dia 30/09/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 33.674 do 14º CRI de São Paulo - SP OS DIREITOS do Imóvel: um prédio e respectivo terreno localizado na Rua Iraúna, 531, antigo nº 10, em Indianópolis, 24º Subdistrito, medindo 10,00ms de frente para a Rua Iraúna, por 31,15ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, confrontando de um lado, de outro e nos fundos com propriedade da Predial Novo Mundo S/A, com a área de 311,50ms². **Cadastro Municipal sob nº 041.194.0007-7.**

LOCALIZAÇÃO: Rua Iraúna, nº 531 – Moema – São Paulo – SP, 04518-060.

BENFEITORIAS: Há edificação de uma casa residencial assobradada, com área construída de 290m², com as seguintes características na edificação principal: Pavimento Térreo – Cobertura, Hall de entrada, 2 salas, lavabo, copa e cozinha; Pavimento Superior - 3 (três) dormitórios, banheiro e suíte; e edificação da edícula: Pavimento Térreo – Churrasqueira, sala, lavabo, área de serviço e banheiro; Pavimento Superior - Dormitório e depósito.

AValiação: R\$ 2.433.407,40 (dois milhões, quatrocentos e trinta e três mil, quatrocentos e sete reais e quarenta centavos), conforme avaliação em prova emprestada (setembro de 2025).

ÔNUS: Consta Conforme da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 17.06.2026, conforme **R.07 de 23.03.2015 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Em favor SERGIO MARCONDES CESAR DE ARAUJO LOPES e CRISTINA PANICO DE ARAUJO LOPES; conforme **AV.08 de 15.12.2016**, distribuição da execução de título extrajudicial, processo nº1050725-11.2016.8.26.0100, favor RUSCA BELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; conforme **AV.09 de 01.03.2017**, distribuição de execução nº 1058479-04.2016.8.26.0100, em favor de Rusca Belli Empreendimentos e Participações Ltda - EPP; conforme **AV.10 de 01.03.2017**, distribuição de execução nº 1105369-35.2015.8.26.0100, em favor de Rusca Belli Empreendimentos e Participações Ltda - EPP; conforme **AV.13 de 26.09.2017**, INDISPONIBILIDADE, nos autos do processo nº 0000930-40.2015.5.02.0445; conforme **AV.14 de 07.12.2017**, PENHORA DOS DIREITOS, nos autos do processo nº 1105363-28.2015.8.26.0100, em favor de Rusca Belli Empreendimentos e Participações Ltda - EPP; conforme **AV.15 de 07.12.2017**, PENHORA DOS DIREITOS, nos autos do processo nº 1105354-66.2015.8.26.0100, em favor de Rusca Belli Empreendimentos e Participações Ltda - EPP; conforme **AV.16 de 22.12.2017**, PENHORA DOS DIREITOS, nos autos do processo nº 1105335-60.2015.8.26.0100, em favor de Rusca Belli Empreendimentos e Participações Ltda - EPP; conforme **AV.17 de 18.01.2018**, PENHORA DOS DIREITOS, nos autos do processo nº 1050725-11.2016.8.26.0200; conforme **AV.18 de 13.03.2018**, INDISPONIBILIDADE, nos autos do processo nº 0010849-59.2017.5.03.0185; conforme **AV.19 de 06.09.2018**, PENHORA DOS DIREITOS, nos autos do processo nº 1000992-42.2017.8.26.0100, em favor de Rusca Belli Empreendimentos e Participações Ltda - EPP; conforme **AV.21 de 05.12.2018**, PENHORA DOS DIREITOS, nos autos do processo nº 1134845-84.2016.8.26.0100, em favor de Rusca Belli Empreendimentos e Participações Ltda - EPP; conforme **AV.22 de 29.01.2019**, PENHORA DE 50% DOS DIREITOS, nos autos do processo nº 0001745-12.2015.5.12.0033, em favor de Andrea Cece Chammah; conforme **AV.23 de 12.02.2019**, INDISPONIBILIDADE, nos autos do processo nº 0000268-32.2015.5.12.0014; conforme **AV.24 de 06.08.2019**, PENHORA DOS DIREITOS, nos autos do processo nº 1105346-89.2015.8.26.0100, em favor de Rusca Belli Empreendimentos e Participações Ltda - EPP; conforme **AV.25 de 13.01.2020**, PENHORA DOS DIREITOS nos autos do processo nº 1058479-04.2016.8.26.0100, em favor de Rusca Belli Empreendimentos e Participações Ltda – EPP; conforme **AV.26 de 27.03.2020 – PENHORA** – Nos autos nº1000982-95.2017.8.26.0100, favor RUSCA BELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; conforme **AV.27 de 05.05.2020 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 10009242120175020065, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.28 de 26.06.2020 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 10017583020165020042, faço constar que os bens dos executados, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.30 de 24.11.2020 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 10009242120175020065, faço constar que os bens dos executados, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.31 de 12.11.2020 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00005245620155090014, faço constar que os bens dos executados, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.32 de 19.05.2021 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 10021987220165020059, faço constar que os bens dos executados, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.33 de 04.06.2021 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 10015578420165020059, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.34 de**

13.07.2021 – INDISPONIBILIDADE DE BENS – Nos autos nº 10009364420175020062, faço constar que os bens dos executados, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.35 de 18.10.2021 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 10004387220175020053, faço constar que os bens dos executados, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.36 de 18.10.2021 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00015217220155020066, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO e VPM 7 ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.37 de 07.12.2021 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00012929320155020040, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.38 de 21.02.2022 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 10013034920165020015, faço constar que os bens do executado, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.39 de 30.03.2022 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 10005550720175020007, faço constar que os bens de FERNANDO VAMPRE DO NASCIMENTO e PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.40 de 29.04.2022 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 02659007820085020035, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.41 de 14.09.2022 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00011519820185110014, faço constar que os bens dos executados, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.42 de 19.09.2022 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00114862820155010058, faço constar que os bens dos executados, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.43 de 07.10.2022 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 10003299520165020052, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.45 de 13.12.2022 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00001164220195090041, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.46 de 19.02.2023 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00032439120135020073, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.47 de 06.06.2023 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00032439120135020073, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.48 de 24.04.2024 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00014874420155020019, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.49 de 10.10.2024 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00004492320125020053, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.50 de 27.02.2025 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 10004387220175020053, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.52 de 21.08.2025 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00005096220165090011, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.53 de 09.04.2026 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00202985220155040001, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.54 de 12.03.2026 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00003037320155090014, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; conforme **AV.55 de 09.04.2026 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos nº 00013253820155020443, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**; e conforme **AV.56 de 28.05.2026 –**

INDISPONIBILIDADE DE BENS – Nos autos nº 10008351820175020026, faço constar que os bens de PLINIO AUGUSTO VAMPRE DO NASCIMENTO, tornaram-se **indisponíveis**.

IPTU: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, referente ao ano corrente de 2026, no valor total de R\$ 14.123,77, atualizados até 17/06/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://iptu.prefeitura.sp.gov.br/login>

DÍVIDA ATIVA: Consta débitos tributários e imobiliários a título de DÍVIDA ATIVA, referente aos seguintes exercícios: ano 2024 e 2025, no valor total de R\$ 23.136,73, atualizados até 17/06/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/>

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que 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 Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

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; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à

desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

DANIELA DEJUSTE DE PAULA
JUÍZA DE DIREITO