



1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **SERGIO RICARDO ESTANQUEIRO BARDINI e JOAREZ HERNESTO ALVES**. O Dr. **Guilherme Silva e Souza**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível de Santo Amaro, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de cumprimento de sentença – **Processo nº 4036769-25.2026.8.26.0002** - ajuizado por **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **03/08/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **06/08/2026 às 15:44** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 15:44 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **100% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o No caso de adjudicação ou alienação, 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), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal



GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado. Eventual proposta de parcelamento do preço deverá anteceder o início de cada leilão, nos termos do artigo 895, do Código de Processo Civil.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: PRÉDIO com 58m2 de área construída, situado à Rua Guimarães de Tavares, nº 176, antiga Rua Nagib Salem, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, na quadra incompleta formada pela Rua Guimarães de Tavares, Rua Senador Lacerda Franco e Estrada Tuparoquera, e seu terreno, medindo 8m de frente, igual metragem nos fundos, por 19m da frente aos fundos, em ambos os lados, com a área de 152m2, confrontando nos lados e fundos com propriedade de Eduardo Salem e Fuad Salem, atualmente confronta de quem da rua olha para o imóvel, pelo lado direito com o prédio nº 180, pelo lado esquerdo com o prédio nº 168, e nos fundos com propriedade de Eduardo Salem e outro. Contribuinte sob o nº 103.025.0011-0. **Matriculado no 11º CRI da Cidade de São Paulo sob nº 162.494.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Prédio, a.t.152m², a.c. 78m², Jardim São Luís, São Paulo-SP

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Guimarães de Tavares, nº 176, Jardim São Luís, São Paulo, SP

ÔNUS DO BEM: R.11 HIPOTECA JUDICIAL em favor de JOÃO ANDRADE LIMA expedida pela 66ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, proc. 0002755-31.2011.5.02.0066; **Av.8** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida



pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região/SP, proc. 1000175-96.2017.5.02.0002; **Av.6** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região/SP, proc. 1000129-94.2017.5.02.0071; **Av.5** PENHORA expedida pela 53ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, proc. 0001997-57.2012.5.02.0053; **Av.4** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região/SP, proc. 0002755-31.2011.5.02.0066;

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para nov/2021.

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 442.230,54 (quatrocentos e quarenta e dois mil e duzentos e trinta reais e cinquenta e quatro centavos) para jul/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Guilherme Silva e Souza

MMª. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível de Santo Amaro