

## **1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP**

**EDITAL DE LEILÃO ÚNICO** e de intimação **dos executados e depositário ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.632.245/0001-31; **PAULO SERGIO RODRIGUES DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 063.562.878-37; **VALDECY GUIMARÃES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 073.660.428-62; **bem como seus cônjuges, se casados forem**; e **dos credores hipotecários ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04; **BANCO ITAULEASING S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 49.925.225/0001-48; **BANCO ITAUCARD S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.192.451/0001-70; e **do interessado ESPAÇO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS – EDIFÍCIO VERBO DIVINO**.

**A Dra. Larissa Gaspar Tunala**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **DARP JIVE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDOTÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** em face de **ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA e outros - Processo nº 1003523-64.2019.8.26.0704 – Controle nº 767/2019**, 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](http://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](mailto: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 do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO ÚNICO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **Leilão** terá início no **dia 31/07/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 31/08/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://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, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

**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 o exequente 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 boleto que será enviado 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](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 397.289 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Sala nº 1805 - "Tipo VII", localizada no 17º Pavimento ou 18º andar e no Pavimento Jirau metálico do EDIFÍCIO VERBO DIVINO - TORRE B (Setor Comercial), integrante do empreendimento denominado "ESPACO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS", situado à Avenida das Nações Unidas, nº 4.555, esquina com a Rua Verbo Divino, no Bairro do Morumbi, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa total de 160,480m<sup>2</sup>, a área de uso comum de divisão não proporcional (sanitários) de 6,719m<sup>2</sup>, a área de uso comum coberta edificada de 143,912m<sup>2</sup>, e a área comum descoberta de 26,921m<sup>2</sup>, totalizando a área comum de 177,552m<sup>2</sup>, na qual já se acha incluída o direito de uso de 04 (quatro) vagas indeterminadas na garagem coletiva, a localizar-se nos 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos e no Pavimento Térreo, para a guarda de igual número de veículos de passeio, com auxílio de manobrista, totalizando a área edificada de 311,111m<sup>2</sup> e perfazendo a área total de 338,032m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,015569 no respectivo Setor, e uma fração ideal de 0,005840 no terreno condominial. **Consta no R.08 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao ITAÚ UNIBANCO S/A, BANCO ITAULEASING S/A e BANCO ITAUCARD S/A. **Consta na Av.09 desta matrícula** a ação

de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1009138-30.2017.8.26.0405, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional de Osasco/SP, requerida por SPGEO ENGENHARIA DE FUNDAÇÕES LTDA contra ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA e outros. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1007880-58.2017.8.26.0704, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP, requerida por ITAU UNIBANCO S.A contra ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1009048-85.2018.8.26.0405, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por ITAU UNIBANCO S.A contra ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10017271520155020029, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003942120195020720, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10021656320165020033, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10009817520185020074, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10012083820185020471, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10005691120175020065, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10005340720185020715, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10009439520185020031, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10000888820195020708, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 100014822420175050195, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001429820185020058, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10011317920185020713, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.24 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10012901820165020058, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10010018920185020034, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.26 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001757220185020031, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.27 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10012103420185020042, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.28 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10006128120185020074, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta na Av.29 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Consta às fls.2140 dos autos** que o imóvel encontra-se situado na rua Verbo Divino, 2001

**Contribuinte nº 087.438.0568-1 (conf.fl.2144).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 485.450,17 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 25.578,68 (23/06/2026).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.860.000,00 (um milhão oitocentos e sessenta mil reais) para fevereiro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação às fls. 2323 no valor de R\$ 2.845.535,11 (julho/2025).

São Paulo, 30 de junho de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Larissa Gaspar Tunala**  
**Juíza de Direito**