3ª Vara da Comarca de Itapecerica da Serra/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 1005083-25.2018.8.26.0268

Autores: Fabio de Barros Pinheiro, CPF 275.497.201-34; Laura Rodrigues Pinheiro, CPF 417.559.441-87

Réus: Belluno Comércio e Distribuição Ltda., CNPJ 11.449.454/0001-60; Fernanda de Almeida Tanajura Scabin, RG 26.261.017-6 SSP/SP, CPF 283.119.888-70; Leandro Troiano Scabin, RG 26.805.908-1 SSP/SP, CPF 262.864.448-74

Terceiro/interessado: Condomínio Mansão do Morumbi – Edifício Gisele, CNPJ 54.069.687/0001-40

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 25/01/2027 às 16h e encerramento em 28/01/2027 às 16h

2º pregão: início em 28/01/2027 às 16h e encerramento em 23/02/2027 às 16h

Bem leiloado:

O apartamento nº 301, localizado no 30º andar ou 33º pavimento do Edifício Gisele, bloco "C", situado à Rua Américo Alves Pereira Filho, 147 (de acordo com a Av.1), no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área privativa de 403m², (assim constituído: 211m² de área coberta no 30º andar ou 33º pavimento e 32,60m² de área coberta e 159,40m² de terreno no 31º andar ou 34º pavimento), uma área comum de 60,03 metros quadrados, perfazendo uma área total do apartamento de 463,03m², e 83,08m² de área comum de lazer e paisagismo, mais uma área privativa de garagem de 52m², correspondente a um box garagem sob nº 301, localizado no 2º subsolo, para guarda de quatro carros de passeio, na garagem do edifício, em lugares individuais e determinados; uma área comum de garagem de 33,585m², perfazendo uma área total de garagem de 85,585m², e uma área total geral de 631,695m², correspondendo-lhes uma área ideal de 90,27m², ou

2,3737% de participação no terreno, para o apartamento, com uma cota de participação nas despesas específicas de 2,3737% e correspondendo-lhes uma área ideal de 16,298% de participação no terreno para a garagem, com uma cota de participação nas despesas específicas de 0,4296%. Contribuinte número 300.063.0122-0. Matrícula 155.923, do 15° Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com as avaliações constantes no evento 295 dos autos: o imóvel é uma cobertura duplex, com uma planta bem distribuída, e, embora permaneça em sua configuração original, oferece ampla oportunidade de atualização arquitetônica e apresenta elevado potencial de valorização após reforma; imóveis da tipologia cobertura possuem um posicionamento singular no mercado imobiliário de alto padrão; a presença de área externa privativa, vista panorâmica desimpedida, maior luminosidade natural e a extrema privacidade conferem a estas unidades um valor agregado expressivamente superior às unidades tipo (apartamentos padrão) localizadas no mesmo microambiente; o Real Parque consolida-se como uma das regiões mais desejadas da Zona Sul de São Paulo, combinando acessibilidade aos polos de negócios da Berrini e Chucri Zaidan com a tranquilidade de ruas arborizadas e estritamente residenciais.

Endereço: Rua Américo Alves Pereira Filho, 147, apartamento 301, Bloco C, Edifício Gisele, Vila Morumbi, São Paulo/SP, CEP 05688-901.

Avaliação: R$ 2.075.000,00 (agosto/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lanço oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lanços inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- Av.10: penhora oriunda da execução - processo 0003778-66.2023.8.26.0003 - movida por Fabio de Barros Pinheiro e outra em face de Leandro Troiano Scabin e outra, perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.11: penhora oriunda da execução - processo 0001900-47.2023.8.26.0152 - movida por Fabio de Barros Pinheiro e outra em face de Fernanda de Almeida Tanajura Scabin e outro, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP;

- Av.13: penhora oriunda da execução - processo 1017831-67.2025.8.26.0002 - movida por Condomínio Mansão do Morumbi em face de Fernanda de Almeida Tanajura Scabin e outro, perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP (processo extinto tendo em vista o pagamento integral do débito – sentença transitada em julgado em 04/06/2026);

- Av.14: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 03/11/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 300.063.0122-0: R$ 248.050,27 (dívida ativa) e R$ 21.326,96 (IPTU 2026);

c) de acordo com informação prestada pelo Condomínio Mansão do Morumbi Edifício Gisele no evento 296 dos autos, consta débito condominial atualizado até agosto/2026 no valor de R$ 7.852,64 (referente às cotas vencidas em julho e agosto de 2026).

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lanço, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem 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 do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, 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.

De acordo com a decisão constante no evento 304 dos autos: " (...) *Os créditos tributários relativos ao imposto incidente sobre o imóvel sub-rogam-se sobre o respectivo preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (...)".*

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

"(...) XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)"

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: *"Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput."*

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

Itapecerica da Serra, 09 de novembro de 2026.

Eu,_____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Fabio Pando De Matos
Juiz de Direito