1ª Vara Cível do Foro Regional Penha de França da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 1007382-53.2016.8.26.0006-01 – cumprimento de sentença

Autor: Edifício Capri, CNPJ 66.853.367/0001-66

Rés: Simone Ferreira de Vasconcelos, RG 24.919.705-4 SSP/SP, CPF 173.464.178-95; C. F. M., RG 58.734.173-7 SSP/SP, CPF 438.775.648-95 (representada pela coautora Simone Ferreira de Vasconcelos)

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 01/02/2027 às 16h e encerramento em 04/02/2027 às 16h

2º pregão: início em 04/02/2027 às 16h e encerramento em 03/03/2027 às 16h

Bem leiloado:

Apartamento nº 102, localizado no 10º andar, do Edifício Capri, situado na Rua Dona Escolástica Melchert da Fonseca, nº 440, no 38º subdistrito, Vila Matilde, contendo a área privativa de 111,19m², a área de 30,50m², relativa a um armário e duas vagas, localizados na garagem do 1º subsolo, sob nºs 15, 41 e 42, respectivamente, numeradas para efeito de localização e disponibilidade, a área comum de 94,27m², perfazendo a área total de 235,96m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso e propriedades comuns do condomínio a fração ideal de terreno de 0,037042, contribuinte n. 058.184.0177-4. Matrícula 141.990 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com laudo de avaliação constante dos autos a fls. 463/532 (datado de 19/05/2026):

"(...) O condomínio dispõe de salão de festas, churrasqueira, playground, duas piscinas, quadra poliesportiva e academia localizada no pavimento térreo, os quais compõem a área de lazer e uso comum dos condôminos.(...) O apartamento nº 102 está localizado no 10º andar, contém a área privativa de 111,19 m², a área de 30,50 m², relativa de um armário e duas vagas, área comum de 94,27 m², perfazendo uma área total de 235,96 m². Possui ainda: sala de jantar, sala de estar, cozinha, quatro banheiros, três dormitórios, sendo uma suíte com closet, área de serviço, dormitório de empregada e sacada, com idade física de 27 anos, podendo ser classificado como "1.1.3 - apartamento padrão médio com elevador", limite médio, de acordo com o estudo "Índice de Unidades Padronizadas", e enquadra-se na referência E – necessitando de reparos simples (...)".

Endereço: Rua Dona Escolástica Melchert da Fonseca, 440, apartamento 102, 10º andar, Vila Matilde, São Paulo/SP, CEP 03513-000.

Avaliação: R$ 684.500,00 (maio/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado (alugado).

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 **70% (setenta 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) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: Av.07 - penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com informação obtida em 16/11/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo/SP, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob nº 058.184.0177-4: (i) IPTU/2026: R$ 7.061,57 (ii) dívida ativa: R$ 96.552,85;

c) débito condominial exequendo atualizado até novembro/2026: R$ 675.824,68.

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.

Eventual lance por parte do credor deverá ser igual ao valor atualizado da avaliação, nos termos do Artigo 892, § 1º, combinado com o Artigo 876, ambos do Código de Processo Civil. 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.

De acordo com a decisão a fls. 317/318 (ratificada pela decisão a fls. 553):

"(...) O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o 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):

"(...) V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexiste tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária. Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a subrogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.
(...)
XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN.
(...)

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 a executada for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrada 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

São Paulo, 16 de novembro de 2026.

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

João Aender Campos Cremasco
Juiz de Direito