

#### **4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 0013302-53.2024.8.26.0003 – extinção de condomínio em fase de cumprimento de sentença

Autor: Norberto Barbosa, CPF 046.762.758-46

Ré: Solange Gomes de Oliveira, CPF 205.403.148-89

Terceiros/interessados: Alecio Franzin, RG 2.938.998 SSP-SP, CPF 088.742.808-82;  
Maria Pereira Franzin, RG 2.955.647 SSP/SP, CPF 006.737.318-63

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 03/08/2026 às 16h e encerramento em 06/08/2026 às 16h

2º pregão: início em 06/08/2026 às 16h e encerramento em 31/08/2026 às 16h

#### **Bem leiloado:**

Direitos das partes (oriundos de compromisso de compra e venda datado de setembro/1998) sobre o seguinte imóvel: Apartamento nº 44, localizado no 4º andar do Bloco 10, integrante do Conjunto Residencial Jardim Tropical, situado à Rua Sebastião Sarmiento Mena nº 326, na Saúde – 21º Subdistrito, com área útil de 50,16m<sup>2</sup>, área comum de 21,9748m<sup>2</sup>, com a área total de 72,1348m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,192307692%, cabendo-lhe uma vaga de garagem indeterminada, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, cuja área está incluída na área comum do apartamento. Contribuinte 119.343.0508-0. Matrícula 82.745 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 89-138 dos autos: o apartamento é composto por sala, 2 quartos, 1 banheiro, cozinha e área de serviço conjugada; o condomínio possui 10 torres com 13 andares e 4 apartamentos por andar; possui portaria 24 horas, 2 elevadores por bloco e estacionamento de veículos cobertos e descobertos; a estrutura de lazer é composta por parque, playground, quadra

poliesportiva, churrasqueira e salão de festas; está bem localizado, próximo de padarias, supermercados, escolas, bancos, farmácias, restaurantes e todo comércio e serviços; fácil acesso para a Avenida Nossa Senhora da Encarnação e Avenida Padre Arlindo Vieira; a região, classificada como classe média e proletária, é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação, coleta de lixo e correios.

**Endereço:** Rua Sebastião Sarmiento Mena, 326, Bloco 10, apartamento 44, Edifício Jardim Tropical, Sacomã, São Paulo/SP, CEP 04176-180.

**Avaliação:** R\$ 228.000,00 (novembro/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel:** ocupado pela ré/coproprietária.

**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 lance oferecer diretamente no portal [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta 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 lances.

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:

- R.3: figuram como proprietários: Alecio Franzin e Maria Pereira Franzin;

- Av.9: penhora oriunda do processo nº 1011023-87.2018.8.26.0003, movido por Condomínio Residencial Jardim Tropical em face de Norberto Barbosa e outra, perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP (execução extinta por pagamento do débito conforme sentença transitada em julgado);

b) de acordo com informação obtida em 12/06/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 119.343.0508-0 no valor de R\$ 841,49;

c) de acordo com informação obtida em 15/06/2026 perante a administradora condominial (Auvic), não consta débito pertinente ao imóvel;

d) de acordo com a cláusula 1ª do compromisso de compra e venda celebrado entre os proprietários (promitentes vendedores) do imóvel, Alecio Franzin e Maria Pereira Franzin, e as partes dos presentes autos (promitentes compradores), Norberto Barbosa e Solange Gomes de Oliveira, os vendedores deram ampla e geral quitação, nada tendo a reclamar dos promitentes compradores.

**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 lance, 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 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 remissão 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](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

São Paulo, 16 de junho de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Adriana Cristina Paganini Dias Sarti**  
Juíza de Direito