

## **1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa 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 0009990-57.2010.8.26.0004

Autor: Condomínio Edifício Parque Residencial Santa Mônica, CNPJ 65.522.021/0001-12

Ré: Monica Matheus Silva, RG 22.928.478-4, CPF 132.162.898-69

Terceiros/interessados: Clara Iuri Kominani, RG 3.769.554-X SSP/SP, CPF 062.882.518-87; Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04; Empresa Gestora de Ativos EMGEA, CNPJ 04.527.335/0001-13

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 08/06/2026 às 16h e encerramento em 11/06/2026 às 16h

2º pregão: início em 11/06/2026 às 16h e encerramento em 09/07/2026 às 16h

### **Bem leiloado:**

Direitos aquisitivos que a ré/executada possui sobre o seguinte imóvel: Apartamento nº 37, do tipo B, localizado no 3º andar do bloco 09 do Condomínio Parque Residencial Santa Mônica, situado à Avenida Santa Mônica, nº 593 no 31º subdistrito-Pirituba, com a área útil de 55,61m<sup>2</sup>; a área de uso comum de 7,586m<sup>2</sup>; e a área total de 63,196m<sup>2</sup>; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,1203%, cabendo-lhe uma vaga indeterminada em estacionamento descoberto do condomínio; correspondendo ao respectivo bloco, a fração ideal de 1,8905%. Contribuinte 124.084.0484-2 Matrícula 85.100 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 806/848 dos autos, o Condomínio Edifício Parque Residencial Santa Mônica apresenta as seguintes características: composição: 17 blocos; térreo: área comum, garagem e lazer; térreo e demais andares: aptos residenciais; equipamentos de lazer: playground, ginásio de

esportes, quadra descoberta, salão de festas e churrasqueira; devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, optou-se por examinar unidade semelhante do mesmo condomínio com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial; o apartamento utilizado como referência é constituído por sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios e banheiro.

**Endereço:** Avenida Santa Mônica, 593, apartamento 34, Bloco 9-A, Condomínio Parque Residencial Santa Mônica, Jardim Santa Mônica, São Paulo/SP, CEP 05171-900.

**Avaliação:** R\$ 215.000,00 (janeiro/2025), que será atualizado nas datas dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel:** ocupado.

**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 **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática 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.1: figura como proprietária: Clara Iuri Kominani;

- R. 2: hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal;

b) de acordo com informação obtida em 28/04/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob nº 124.084.0484-2 no valor de R\$ 4.021,87;

c) débito condominial exequendo atualizado até abril/2025: R\$ 214.362,74.

**Comissão da leiloeira:** 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar os depósitos judiciais - em guias separadas - do lance e da comissão da leiloeira, 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 o artigo 1.499, inciso VI do Código Civil: “Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:(...) VI - pela arrematação ou adjudicação.”

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): *“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](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, 28 de abril de 2026.

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

**Lucia Helena Bocchi Faibicher / Patrícia Martins Conceição**  
Juíza de Direito