

10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 1037784-27.2019.8.26.0002

Autor: Condomínio Edifício Plaza Morumbi, CNPJ 54.070.974/0001-70

Réus: Madalena Issa Sanches, RG 3.385.992-SSP/SP, CPF 066.811.318-91; Armando Sanchez Fernandez, RG 2.339.401-SSP/SP, CPF 223.987.678-68; Espólio de Diógenes De Toledo Moreno (RG 4.654.230-SSP/SP, CPF 912.904.908-30), na pessoa de Sandra Aparecida Da Silva, CPF 126.184.158-17

Terceiros/interessados: ABC Construtora e Incorporadora Ltda, CNPJ 44.022.754/0001-18; Sandra Aparecida da Silva, CPF 126.184.158-17; Douglas Silva de Toledo Moreno, CPF 427.489.428-25; Gabriella Silva de Toledo Moreno, CPF 427.489.408-81; André Luiz Baccaro Moreno, CPF 296.763.898-62

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 06/07/2026 às 16h e encerramento em 09/07/2026 às 16h

2º pregão: início em 09/07/2026 às 16h e encerramento em 31/07/2026 às 16h

Bem leiloado:

Direitos e obrigações dos executados decorrentes de compromisso de venda e compra do seguinte imóvel: O apartamento nº 16, tipo duplex, localizado nos 1º e 2º andares do Edifício Plaza Morumbi, situado na Avenida Giovanni Gronchi nº 4297, no 13º Subdistrito Butantã, com a área útil de 85,32m², a área comum de 43,714m², a área total construída de 129,034m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,7236%, incluindo-se nas áreas acima, o direito a 1 vaga de garagem de número 4, para guarda de 1 veículo de passeio,

em lugar indeterminado, na garagem coletiva do pavimento térreo. Contribuinte 170.049.0047-8. Matrícula 183.963 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 246-295 dos autos: a avaliação foi realizada por paradigma, utilizando a unidade nº 53 dentro do mesmo prédio; a unidade possui 2 pavimentos, sendo o primeiro pavimento composto por sala, cozinha, área de serviço, lavabo e quarto de serviço e, o pavimento inferior, composto por 2 quartos e 1 banheiro social; a área comum possui salão de festas, quadra, piscina, bicicletário, gerador, churrasqueira, jardins, portaria 24 horas, CFTV, garagem, portão eletrônico, gás canalizado e 2 elevadores; a região demonstra predominância de imóveis residenciais multifamiliares de padrão médio e médio-alto; as vias de acesso se encontram devidamente pavimentadas, entretanto existe a necessidade de manutenção em diversos pontos; o local apresenta todas as benfeitorias urbanas usuais, tais como: transporte coletivo, água, eletricidade, iluminação pública, internet, segurança pública e coleta de lixo; além disso, existem escolas, hospitais e comércios na região; nas proximidades, está localizado o bairro de Paraisópolis, que apresenta profusão de sub habitações e de comércios e habitações de padrão baixo e mínimo.

Endereço: Avenida Giovanni Gronchi, 4.297, apartamento 16, Condomínio Edifício Plaza Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05724-003.

Avaliação: R\$ 415.000,00 (setembro/2022), que será atualizado na data 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 e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **60% (sessenta 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:

- Av.1: ABC Construtora e Incorporadora Ltda. prometeu vender o imóvel a Madalena Issa Sanches, Armando Sanchez Fernandez e Diógenes de Toledo Moreno;

- Av.3: penhora oriunda do processo 0000828-62.2010.5.02.0002 (0828/2010), movido por Helio Daniel Siqueira em face de Madalena Issa Sanches e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;

- Av.5: indisponibilidade oriunda do processo 1002314-15.2013.5.02.0502, perante a 1ª Vara do Trabalho de Taboão da Serra/SP;

- Av.6: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.7: indisponibilidade oriunda do processo 0228200-75.1999.5.02.0070, perante a 70ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;

- Av.8: penhora oriunda do processo 0228200-75.1999.5.02.0070, movido por Norberto Laurentino da Silva em face de Madalena Issa Sanches e outros, perante a 70ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;

b) de acordo com informação obtida em 24/04/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 170.049.0047-8 no valor de R\$ 10.679,98;

c) débito condominial exequendo atualizado até março/2026: R\$ 273.376,86.

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

Para lances ofertados no formato de pagamento à vista: o pagamento do lance deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40% (quarenta por cento) em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% (trinta por cento) em 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias.

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 a fls. 631-634 dos autos: “(...) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (...)”.

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 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

São Paulo, 05 de maio de 2026.

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

Viviani Dourado Berton Chaves
Juíza de Direito