

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

Processo nº 1014203-11.2018.8.26.0004

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

Réus: Aline Souza Lima, CPF 336.998.428-86 (sucessora dos réus originários/falecidos Benedito Roberto de Souza Lima, RG 9.178.680, CPF 845.342.738-00 e Alizete da Silva Souza Lima, RG 8.486.283, CPF 042.911.788-40)

Terceiros/interessados: Sérgio Teixeira Góes Neto, RG 14.987.093 SSP/SP, CPF 076.368.918-16; Wilma Hilário da Silva, RG 15.389.208 SSP/SP, CPF 140.731.828-46; Empresa Gestora de Ativos S/A - EMGEA S/A, CNPJ 04.527.335/0001-13; Aline Souza Lima, CPF 336.998.428-86; Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04

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 26/05/2026 às 16h e encerramento em 29/05/2026 às 16h

2º pregão: início em 29/05/2026 às 16h e encerramento em 23/06/2026 às 16h

Bem leiloado:

Direitos reais de aquisição em relação ao seguinte imóvel: Apartamento nº 33, do tipo "B", localizado no 3º andar, do bloco "04" do Condomínio Parque Residencial Santa Mônica, situado à Avenida Santa Mônica, 593 no 31º subdistrito - Pirituba, com a área útil de 55,61m²; a área de uso comum de 7,586m²; e a área total de 63,196m²; 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 nº 124.084.0224-6. Matrícula 84.699 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 202/234 dos autos (datado de 30/03/2021), o apartamento é constituído por sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios, banheiro e 1 vaga de garagem indeterminada e na data da perícia estava desocupado; a área de lazer é composta por playground, ginásio de esportes, quadra descoberta, salão de festas e churrasqueira; localiza-se distante cerca de 16 km do centro da cidade, fica próximo do importante corredor viário a Rodovia dos Bandeirantes.

Endereço: Avenida Santa Mônica, 593, apartamento 33, bloco 04, Condomínio Parque Residencial Santa Mônica, bairro Jardim Santa Mônica, São Paulo/SP, CEP 05171-900.

Avaliação: R\$ 175.000,00 (março/2021), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado.

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 **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, bem como de acordo com o acórdão a fls. 447/455 dos autos e respectiva decisão a fls. 456.

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) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: R.2 - hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal;

b) de acordo com certidão obtida em 18/02/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 124.084.0224-6;

c) débito condominial exequendo atualizado até março/2026: R\$ 473.888,13 (extrato a fls. 698/734 dos autos);

d) consta a fls. 46-55 dos autos Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Sub-rogação de Ônus Hipotecário, figurando como promitentes vendedores Sérgio Teixeira Goes Neto e Wilma Hilário da Silva, e como promitentes compradores Benedito Roberto de Souza Lima e Alizete da Silva Souza Lima.

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): *“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 1.499, inciso VI do Código Civil: *“Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:(...) VI - pela arrematação ou adjudicação.”*

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

São Paulo, 10 de abril de 2026.

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

Patrícia Martins Conceição
Juíza de Direito