

8ª 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 1016182-09.2021.8.26.0002

Autor: Condomínio Residencial Parque das Orquídeas Etapa II, CNPJ 02.898.549/0001-70

Réus: Espólio de Hermann Vogl (G 2.015.819-1 SSP/SP, CPF 084.517028-72), representado por Edith da Penha Chagas Vogl, RG 6.562.703 SSP/SP, CPF 250.019.288-18; Edith da Penha Chagas Vogl, RG 6.562.703 SSP/SP, CPF 250.019.288-18

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 30/09/2026 às 16h e encerramento em 05/10/2026 às 16h

2º pregão: início em 05/10/2026 às 16h e encerramento em 27/10/2026 às 16h

Bem leiloado:

Apartamento nº 51 localizado no 5º andar do bloco BL-17, integrante do empreendimento denominado Condomínio Residencial Parque das Orquídeas, situado à Rua Jaracatiá nº 615 (antigo nº 431/ antigo s/nº), Estrada de Campo Limpo nº 6.056 e Estrada dos Mirandas s/nº, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, tendo o bloco acesso à Rua Jaracatiá através da Rua 3 (de circulação interna), possuindo a área útil de 51,715375m², a área comum de 29,180971m², já incluída a correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento descoberto, e a área total de 80,896346m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,03434066% no terreno do condomínio. De acordo com a averbação Av.10 – o nº do prédio é 635 da Rua Jaracatiá. Contribuinte 169.009.1132-2. Matrícula 194.413 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 657-724 dos autos: trata-se de um apartamento composto de sala de estar com 2 ambientes, sacada, 2 dormitórios, 1 banheiro, cozinha e área de serviços (croqui à fls. 675); todos os cômodos possuem janelas, portanto com boa iluminação de luz natural e ventilação; necessitando de “reparos simples”, devido ao seu atual estado de conservação; o condomínio, de uso residencial, é composto por 9 blocos com 14 pavimentos cada; o bloco 17, compreende em 1 andar térreo, 13 andares superiores e o ático; - no andar térreo, encontram-se o hall de entrada (social e serviço), escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, garagem e portaria; - nos andares superiores, encontram-se as unidades habitacionais (sendo quatro por andar), hall, extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação; - no ático, encontram-se a casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d’água; a área comum é servida de portão automático, interfone, salão de festas, playground, quadra poliesportiva, garagem, área livre para recreação infantil, área de paisagismo, escadarias, medidores de água e luz, garagem, portaria para os condôminos e rua interna para circulação no condomínio; o local é de fácil acesso e está servido por transporte de várias linhas regulares de ônibus, além de estação de trem do Metrô Vila Sônia (Linha 4- Amarela) a mais ou menos 4.500 metros; a ocupação comercial é diversificada, observando-se, escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, drogarias, supermercados, postos de gasolina, dentre outros, localizados ao longo da Estrada do Campo Limpo e nos demais logradouros adjacentes; além disso, está servido dos melhoramentos urbanos, tais como: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação a vapor de mercúrio, coleta de lixo, transporte coletivo, etc.

Endereço: Rua Jaracatiá, 635, apartamento 51, Bloco 17, Condomínio Residencial Parque das Orquídeas, Jardim Umarizal, São Paulo/SP, CEP 05754-071.

Avaliação: R\$ 255.000,00 (março/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado pela ré/executada.

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.

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.12: penhora oriunda do processo nº 0112400-20.2006.5.02.0501, movido por Julio Cesar Silva F. Santos em face de Tecarbeits Comércio e Serviços Ltda. – EPP e outros, perante a 1ª Vara do Trabalho de Taboão da Serra/SP
- Av.13: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com certidão obtida em 21/08/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 169.009.1132-2;

c) débito condominial exequendo atualizado até maio/2026: R\$ 140.489,26.

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 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 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, 21 de agosto de 2026.

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

Adriana Marilda Negrão
Juíza de Direito