

44ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 1049465-25.2018.8.26.0100

Autor: Condomínio Edifício Turquesa, CNPJ 74.014.564/0001-10

Réu: Espólio de Rosa Walderez Ribeiro (RG 4.694.339 SSP/SP, CPF 157.265.018-45), na pessoa do inventariante Leonardo Antonini Ribeiro, RG 36.213.215-X SSP/SP, CPF 410.180.498-27 (processo nº 1038490-02.2022.8.26.0100 - 11ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP)

Terceira/interessada: Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda., CNPJ 16.788.643/0001-81

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 16/11/2026 às 16h e encerramento em 19/11/2026 às 16h

2º pregão: início em 19/11/2026 às 16h e encerramento em 15/12/2026 às 16h

Bem leiloado:

Apartamento nº 24, localizado no 2º andar do Edifício Turquesa, situado à Rua Herman Teles Ribeiro, nº 500, no 33º Subdistrito – Alto da Mooca, com a área útil de 55,4335m², a área comum de 69,87m², já incluída uma vaga na garagem, totalizando a área construída de 125,3035m², cabendo-lhe a fração ideal de 3,12500% sobre o terreno. Contribuinte 053.048.0054-0. Matrícula 65.826 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial constante do Evento 335 dos autos, o apartamento é composto de sala, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem (anualmente há sorteio das vagas que não são fixamente demarcadas), possui padrão médio e estado de conservação “regular”; o condomínio é constituído de uma única torre, com 1 elevador social e 1 de serviço e é servido por portaria eletrônica, salão de festas e piscina; o edifício é tem 10 pavimentos, sendo um subsolo, térreo e 8 pavimentos superiores, com 4 unidades de apartamentos por andar, totalizando 32 apartamentos; a região é composta de imóveis residenciais e comerciais, servida de todos os melhoramentos públicos; nas verificam-se hospitais, supermercados, shopping center etc; a avaliação foi baseada no apartamento 43 situado no mesmo edifício e com a mesma área útil do apartamento 24.

Endereço: Rua Herman Teles Ribeiro, 500, apartamento 24, Edifício Turquesa, Vila Invernada, São Paulo/SP, CEP 03348-010.

Avaliação: R\$ 396.000,00 (fevereiro/2026), 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 **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.11: penhora oriunda dos presentes autos;
- Av.12: penhora oriunda do processo nº 1003627-20.2022.8.26.0100, movido pelo Condomínio Edifício Turquesa em face de Rosa Walderez Ribeiro, perante a 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;

b) débito condominial (agosto/2026):

- objeto dos presentes autos: R\$ 35.034,15
- objeto do processo nº 1003627-20.2022.8.26.0100 – 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP: R\$ 15.707,25

c) de acordo com certidão datada de 12/08/2026 obtida perante o site da Prefeitura de São Paulo, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 053.048.0054-0.

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 exhibir 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 constante do Evento 353 dos autos: “(...) O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e despesas propter rem, sub-rogadas no preço (...)”.

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 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, 06 de outubro de 2026.

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

Guilherme Madeira Dezem
Juiz de Direito