

5ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 0028796-71.2018.8.26.0001

Autor: Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira, CNPJ 68.027.655/0001-9

Réus: Wilson Roberto Manzano, RG. 13.852.910-3 SSP/SP, CPF 042.930.348-38; Solange Aparecida da Silva Manzano, RG 16.666.329-3 SSP/SP, CPF 076.020.998-77

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 01/09/2026 às 16h e encerramento em 04/09/2026 às 16h

2º pregão: início em 04/09/2026 às 16h e encerramento em 29/09/2026 às 16h

Bem leiloado:

O apartamento sob nº 7, localizado no 3º pavimento do Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira, na quadra XLV, situado à Rua Pedro Salusse (antiga Rua Vinte e Dois), nº 50, no 22º Subdistrito Tucuruvi, contendo a área útil de 86,72m², área construída de 92,04m² ou de condomínio, correspondendo-lhe no terreno referente a quadra XLV, bem como nas coisas de uso comum dos condôminos a fração ideal de 105,505m², sendo que a referida quadra está localizada entre as Ruas Vinte, Vinte e Um, Vinte e Dois e Avenida "X". Contribuinte 070.296.0080-0. Matrícula 47.992 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com as avaliações juntadas a fls. 181-193 dos autos: o apartamento é constituído de sala de estar, cozinha, 3 dormitórios, banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem; o condomínio possui 8 apartamentos de mesma metragem, não possui elevador e não possui área de lazer; o local possui melhoramentos públicos urbanos, como rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, rede de telefone e pavimentação na via; com fácil acesso ao comércio e ao transporte público.

Endereço: Rua Pedro Salusse, 50, apartamento 7, Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira, Jardim Leonor Mendes de Barros, São Paulo/SP, CEP 02346-120.

Avaliação: R\$ 333.750,00 (setembro/2023), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado pelos réus/proprietários.

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) consta na Av.18 da matrícula do imóvel: penhora oriunda dos presentes autos;
- b) de acordo com certidão obtida em 14/05/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 070.296.0080-0;
- c) débito condominial exequendo atualizado até abril/2026: R\$ 59.024,95.

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 decisão a fls. 427-432 dos autos: “(...) O arrematante arcará com débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto débitos pendentes fiscais e tributários (art. 130, parágrafo único, do CTN) e exceto débitos pendentes de condomínio (natureza propter rem - art. 908, §1º, do CPC). Referidos débitos ficam sub-rogados no preço da arrematação, não são de responsabilidade do NOVO PROPRIETÁRIO arrematante (...)”.

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.(...)”

Sobre a exigibilidade da comissão do leiloeiro em caso de cancelamento do leilão, será observado o disposto no art. 7º, §§1º, 2º e 3º, da Resolução CNJ 236/16, que assim dispõe:

“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. § 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. § 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. § 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, 04 de agosto de 2026.

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

Juliana Crespo Dias
Juíza de Direito