

3ª 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 0146927-51.2008.8.26.0002

Autor: Condomínio Conjunto Residencial Buena Vista, CNPJ 55.072.151/0001-47

Réu: Antonio José dos Santos, RG 11.668.397 SSP/SP, CPF 966.992.568-15

Terceiros/interessados: Antonio Geraldo Valadão, RG 6.461.820-1, CPF 698.437.328-04; Hermes José de Souza, RG 4.328.687-SP, CPF 593.348.868-20; Jurema Antonio de Souza, RG 6.878.414-SP, CPF 593.348.868-20; Sandra Rio Tinto, RG 10.175.547-8, CPF 990.371.308-87; Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04; Empresa Gestora de Ativos S/A. – EMGEA, CNPJ 04.527.335/0001-13

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 03/11/2026 às 16h e encerramento em 06/11/2026 às 16h

2º pregão: início em 06/11/2026 às 16h e encerramento em 02/12/2026 às 16h

Bem leiloado:

Apartamento nº 33 localizado no 3º pavimento do Edifício Serra Negra, Bloco 04, integrante do Conjunto Residencial Buena Vista, situado à Estrada de Itapequerica, nº 4.462 (atual 3.250), no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 63,10m², área comum de 47,1346m², totalizando a área de 110,2346m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,23645% e uma vaga descoberta para veículo de passeio em local indeterminado, no

pavimento térreo. Contribuinte 183.091.0590-7. Matrícula nº 169.995 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial (datado de 09/02/2026) constante do evento 526 dos autos: o apartamento é composto por sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, 3 dormitórios, banheiro e 1 vaga de garagem, descoberta e indeterminada; o condomínio possui 8 edifícios de 13 andares com 4 unidades por andar (duplex na cobertura), mais 4 unidades no térreo, perfazendo 52 unidades por torre, as vagas de garagem são compartilhadas (vagas duplas demarcadas), sendo 1 vaga por unidade localizada no térreo (descoberta); a área comum conta com piscina, quadra poliesportiva, salão de jogos, churrasqueira e brinquedoteca; a região do entorno é urbana, de uso misto residencial e comercial, servida pelos principais melhoramentos públicos e serviços comunitários tais como pavimento viário, calçamento, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de águas pluviais, rede de coleta de esgotos, coleta de lixo, iluminação pública etc.

Endereço: Estrada de Itapeperica, 3.250, apartamento 33, bloco 04, Edifício Serra Negra, Conjunto Residencial Buena Vista, Vila Prel, São Paulo/SP, CEP 05835-906.

Avaliação: R\$ 320.000,00 (fevereiro/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado (locado).

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:

- R.2: hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal;

- Av.5: penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com certidão obtida em 03/08/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 183.091.0590-7;

c) débito condominial exequendo atualizado até julho/2026: R\$ 116.018,92.

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 442: *“(...) Diferentemente do que suposto pela Caixa Econômica Federal, a penhora recai sobre o próprio imóvel, dado em hipoteca, não em alienação fiduciária (...)”*.

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 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, 15 de setembro de 2026.

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

Fabício Stendard
Juiz de Direito