

2ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 0002342-94.2018.8.26.0020

Autor: Condomínio Projeto Bandeirante, CNPJ 54.283.478/0001-03

Réu: Carlos Alberto Machado, RG 16.241.134 SSP/SP, CPF 092.066.188-22

Terceiros/interessados: Ana Paula Frasson Gomes Machado, RG 18.928.053 SSP/SP, CPF 118.366.928-38; Banco Santander S/A., CNPJ 90.400.888/0001-42

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 03/09/2026 às 16h e encerramento em 08/09/2026 às 16h

2º pregão: início em 08/09/2026 às 16h e encerramento em 30/09/2026 às 16h

Bem leiloado:

Apartamento nº 105, localizado no 10º andar do Edifício Rio Claro, sob nº 12 no Projeto, Bloco G, do Condomínio Especial Projeto Bandeirante, situado à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, nº 1652, no 31º subdistrito-Pirituba, com a área privativa de 60,90m², área comum de 33,14m², área de garagem de 11m², totalizando a área comum de 105,04m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,184%, nas partes comuns de uso especial localizadas na 2ª fase de implantação do Projeto Bandeirante e uma fração ideal de 1/3072, nas partes comuns de uso geral e no terreno condominial do Projeto Bandeirante e ainda o direito de utilização de uma vaga indeterminada na garagem respectiva “F”, para guarda de um carro de passeio tipo médio. Contribuinte 078.351.1272-8. Matrícula 48.332 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com as avaliações a fls. 370-372 dos autos, o apartamento é composto por 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem coberta e demarcada.

Endereço: Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 1720, apartamento 105, bloco G, Edifício Rio Claro, Jardim Íris, São Paulo/SP, CEP 05145-000.

Avaliação: R\$ 373.333,33 (outubro/2025), 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 **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.6: hipoteca em favor do Banco Santander S/A;

- Av.8: penhora oriunda do processo 0022079-93.2002.8.26.0004, movido Banco Santander Brasil S/A em face de Carlos Alberto Machado e outra perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.16/17: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com certidão obtida em 23/02/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 078.351.1272-8;

c) débito condominial exequendo atualizado até fevereiro/2026: R\$ 586.237,18.

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 a fls. 392/394 dos autos: “(...) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (...)”.

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):

“(...) V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexistente tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária. Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a subrogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.

(...)

XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que:
i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN.

(...)

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, 13 de agosto de 2026.

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

Fernanda Mendes Simões Colombini
Juíza de Direito