

42ª 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 1171601-48.2023.8.26.0100

Autor: Condomínio New Space, CNPJ 59.485.706/0001-33

Réu: Espólio de José Roberto Paiva (RG 2.570.650, CPF 211.609.968-49), representado pela inventariante Ana Maria Neiva Paiva, RG 6.435.089-7 SSP/SP, CPF 021.692.918-06 (inventário nº 1013936-38.2023.8.26.0562 - 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Santos/SP)

Terceiros/interessados: Município de São Paulo; Ana Maria Neiva Paiva, RG 6.435.089-7 SSP/SP, CPF 021.692.918-06; Cassiano de Paiva, CPF 169.642.888-21

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 07/07/2026 às 16h e encerramento em 10/07/2026 às 16h

2º pregão: início em 10/07/2026 às 16h e encerramento em 05/08/2026 às 16h

Bem leiloado:

Apartamento nº 93, tipo II, localizado no 9º andar do Edifício New Space, situado à Avenida Divino Salvador nº 166, em Indianópolis – 24º Subdistrito, com a área útil de 51,3667m², área comum de 18,564m² e a área total de 69,9307m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de 0,9376%. Contribuinte 041.168.0004-1. Matrícula 94.026 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial (evento 68 dos autos), o imóvel foi avaliado por “paradigma”, baseado no apartamento nº 46 do mesmo edifício: trata-se de um apartamento de padrão construtivo médio, dividido em sala estar e jantar, cozinha, área de serviço, circulação interna, banheiro social, 2 quartos e 1 vaga de garagem; a orientação solar predominante do apartamento é sudoeste; o prédio possui 11 pavimentos + ático, bloco único, do 1º ao 9º andar com 72 unidades tipos I, II e III, sendo 8 por andar; o 10º e 11º pavimentos com 8 apartamentos duplex; com garagens - subsolos 1 e 2 para 93 vagas indeterminadas; a área comum é composta dos espaços e equipamentos: salão de eventos/encontros/palestras/reuniões com lavabo, mercadinho de uso exclusivo dos moradores, sala de ginástica/musculação, guarita de acesso,

escada de acesso aos pavimentos elevados, 2 elevadores, hall de entrada, vagas de garagem, compartimento coletivo de gás de cozinha, rede interna de distribuição de gás de cozinha, interfone – comunicação interna, paisagismo com iluminação; o local é servido por diversos melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários, tais como: pavimentação asfáltica da via pública, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de águas pluviais, rede coletora de esgoto, rede de energia elétrica, telefonia e internet, iluminação pública, rede de TV, arborização, transporte público (ônibus/metrô/taxi, etc), coleta regular de lixo, entrega postal, limpeza e conservação viária; predomina na região a ocupação residencial de classe média onde verificam-se os usos residencial unifamiliar com edifícios de apartamentos em condomínios residenciais, algumas poucas casas remanescentes da ocupação verticalizada do lugar, verificando-se o padrão construtivo médio e médio-alto em algumas edificações, muito bem servida de estabelecimentos comerciais, escritórios, lojas, bancos, padarias, mercados de suprimentos alimentícios, postos de serviços, hospitais/clínicas, posto de saúde, farmácias, bares, lanchonetes, restaurantes, transportes públicos, dentre muitos outros serviços.

Endereço: Avenida Divino Salvador, 166, apartamento 93, Planalto Paulista, São Paulo/SP, CEP 04078-010.

Avaliação: R\$ 780.000,00 (abril/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) de acordo com certidão datada de 18/05/2026 obtida perante o site da Prefeitura de São Paulo, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 041.168.0004-1;

b) débito condominial exequendo atualizado até maio/2026: R\$ 55.632,22.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance.

O arrematante terá o prazo de 02 (dois) dias úteis para efetuar os depósitos judiciais – em guias separadas - do lance ou da entrada 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 item “q” da decisão constante do evento 128 dos autos:

“(...) Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes (...)”.

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 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, 18 de maio de 2026.

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

Renato De Abreu Perine
Juiz de Direito