

14ª 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 1013058-88.2016.8.26.0100

Autor: Condomínio Edifício Thayane, CNPJ 69.279.859/0001-88

Ré: Elvira Angélica Montmann Sant'anna, RG 3.337.822 SSP/SP, CPF 153.604.608-65, representada por Ademar Camardella Sant'Anna Filho, RG 6.095.429-2, CPF 770.656.628-53 (processo de interdição nº 1073184-02.2019.8.26.0100 - 8ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP)

Terceiros/interessados: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04; Banco Itauleasing S.A., CNPJ 60.850.575.0001-25; Ministério Público do Estado de São Paulo

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 10/11/2026 às 16h e encerramento em 13/11/2026 às 16h

2º pregão: início em 13/11/2026 às 16h e encerramento em 11/12/2026 às 16h

Bem leilado:

O apartamento cobertura nº 121 no 12º andar do Condomínio Edifício Thayane, na Rua Machado de Assis, nº 994, no 9º subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa de 340,8503m², área de garagem de 95,8937m² (duas vagas na garagem e um depósito), área comum de 217,9952m², área total de 654,739m², correspondendo-lhe a fração ideal de 12,66% no terreno do Condomínio. Contribuinte 038.089.0113-6. Matrícula 78.285 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial constante dos autos datado de 05/02/2026 (evento 650):

“(...) O Imóvel está constituído em um “PRÉDIO RESIDENCIAL” edificado com vigas e pilares de concretos, na região do bairro Vila Mariana, na cidade de São Paulo, com 12 (doze) andares, sendo 01 apto por andar, assim divididos; andar térreo: Pequeno Hall de Entrada e Recepção do Edifício e Salão de Festas com Mezanino.(...) O apartamento está localizado no 12º, número 121, sendo 03 suítes, Sala de Jantar, Sala de Estar e Mezanino com pé direito de 06 metros, cozinha, dependência de empregada com banheiro, elevador privativo no Hall de Serviços e no Hall Social e cobertura. Este apartamento não passou por reforma recente, conforme visualizamos (...)”.

Endereço: Rua Machado de Assis, 994, apartamento 121, Edifício Thayane, Vila Mariana, São Paulo/SP, CEP 04106-001.

Avaliação: R\$ 3.309.176,31 (fevereiro/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado pela ré/executada.

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:

- R.6: hipoteca em favor do Itaú Unibanco S.A. e Banco Itauleasing S.A;

- Av.7: indisponibilidade oriunda do processo 0000641-27.2015.5.02.0019, movido por Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias Metalúrgicas, Mecânicas e de Material Elétrico de São Paulo, Mogi das Cruzes – SP em face de Elvira Angelica Montmann Sant'anna e outros perante o Juízo Auxiliar em Execução do Tribunal Regional do Trabalho de São Paulo da 2ª Região;

- R.8: arrolamento do imóvel para garantia de créditos tributários de responsabilidade de Elvira Angelica Montmann Sant'anna perante a Secretaria da Receita Federal do Brasil RFB – Ministério da Fazenda - MF;

- Av.9: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.10: penhora oriunda do processo 0000641-27.2015.5.02.0019, movido por Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias Metalúrgicas, Mecânicas e de Material Elétrico de São Paulo, Mogi das Cruzes – SP. em face de Elvira Angelica Montmann Sant'anna e outros, perante o Juízo Auxiliar em Execução do Tribunal Regional do Trabalho de São Paulo da 2ª Região;

b) de acordo com informação obtida em 05/10/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob nº 038.089.0113-6: R\$ 675.136,12 (dívida ativa) e R\$ 40.085,89 (IPTU/2026).

c) débito condominial exequendo atualizado até maio/2026: R\$ 1.647.963,88.

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

O arrematante terá o prazo de 03 (três) dias úteis – a partir da publicação da decisão judicial de acolhimento do lance - para efetuar os pagamentos via depósitos judiciais - em guias separadas - do lance vencedor 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 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 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 a executada for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrada 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, 05 de outubro de 2026.

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

Christopher Alexander Roisin
Juiz de Direito