

5ª 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 1054510-68.2022.8.26.0100

Autor: Condomínio Edifício Dualib Office Tower, CNPJ 00.920.870/0001-89

Réus: Cleide de Fatima Martins Boscaratto, RG 8.991.402-8-SSP/SP, CPF 989.779.208-25; Ednice Boscaratto Salvato, RG 19.981.025 SSP/SP, CPF 251.898.468-22; Deisy Christine Boscaratto, RG 48.744.703-7, CPF 409.500.748-61; Denner Christian Boscaratto, RG 41.679.218-2 SSP/SP, CPF 409.411.018-60; Espólio de Edir Boscaratto Junior, na pessoa da inventariante Eunice Arantes, RG 4.141.740, CPF 113.341.098-77

Terceiros/interessados: Lúcio Engenharia e Construções Ltda., CNPJ 45.587.532/0001-05; Prefeitura do Município 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 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:

Direitos decorrentes de compromisso de compra e venda sobre o seguinte imóvel: Conjunto 62, localizado no 6º andar, do “Condomínio Edifício Dualib Office Tower”, situado na Rua Vergueiro, nº 3.086, no 9º subdistrito -Vila Mariana, contendo a área real privativa de 44,57m², área real comum de garagem de 22,22m² (correspondendo a 01 vaga na garagem coletiva situada nos 1º ou 2º subsolos), área real comum de 31,797m², área real total de 98,587m² e a fração ideal no terreno de 1,8868%. Contribuinte 039.075.0070-9. Matrícula 94.817 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com a avaliação a fls. 1027-1036 dos autos, o edifício onde está localizado o conjunto 62 possui portaria, câmera de segurança, catracas e elevadores; a região possui restaurantes, escolas, supermercados e fácil acesso a linha de metrô.

Endereço: Rua Vergueiro, 3.086, conjunto 62, Condomínio Edifício Dualib Office Tower, Vila Mariana, São Paulo/SP, CEP 04102-001.

Avaliação: R\$ 300.000,00 (setembro/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado.

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.

Propostas parceladas: 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). Propostas de aquisição em prestações (art. 895 do CPC) somente serão consideradas se chegarem aos autos antes do início de cada leilão (conforme decisão a fls. 1102/1103 dos autos).

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- figura como proprietária do imóvel: Lúcio Engenharia e Construções Ltda;

- Av.1: penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com informação obtida em 09/09/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob nº 039.075.0070-9: R\$ 36.100,58 (dívida ativa) e R\$ 6.950,14 (exercício atual /2026);

c) débito condominial exequendo pertinente ao conjunto 62 (atualizado até setembro/2026): R\$ 148.476,48;

d) de acordo com informação prestada em 24/09/2026 (via email) pela proprietária do imóvel (Lúcio Engenharia e Construções Ltda): *“Informo que a unidade em questão não possui débitos financeiros conosco. A única pendência existente refere-se à lavratura da escritura definitiva.”*

e) constam dos autos as seguintes decisões judiciais:

- fls. 970-971: *“Decreto a penhora dos direitos decorrentes de compromisso de compra e venda dos executados sobre o imóvel de fls.944/945, de matrícula n. 94.817 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP (...) Dispensadas as intimações (...) observando que o proprietário que consta na matrícula do imóvel não faz parte da ação, mas o bem sujeita-se à execução porque a dívida condominial tem natureza propter rem e obriga os executados que figuram, em sentença judicial de partilha não registrada, como meeiros ou herdeiros dos direitos sobre o imóvel (fls.61/62).”*

- fls. 823: *“(...) (i) o arrematante não responderá por dívidas pretéritas de IPTU; e (ii) eventuais penhoras e indisponibilidades originadas de outros processos não impedirão o registro da carta de arrematação, recaindo sobre o preço da arrematação as preferências de terceiros credores.”*

- fls. 1102-1103: “(...) eventuais penhoras e indisponibilidades originadas de outros processos não impedirão o registro da carta de arrematação, recaindo sobre o preço da arrematação as preferências de terceiros credores (...)”.

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 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, 24 de setembro de 2026.

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

Gustavo Coube de Carvalho
Juiz de Direito