

### **3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 0012484-36.2003.8.26.0004

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

Réus: Espólio de Catarina Vitória Coitinho e Silva Henrique (CPF 178.473.464-00), representado pelos inventariantes (também réus/executados) Diogo Cesar Coitinho Henrique, CPF 349.310.648-33 e José Henrique Neto, RG 1.157.351 SSP/PE, CPF 122.285.244-68 (inventário nº 111787-77.2009.8.06.0001 - 3ª Vara de Sucessões da Comarca de Fortaleza/CE)

Terceiros/interessados: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04; Município de São Paulo, CNPJ 46.395.000/0001-39

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 15/09/2026 às 16h e encerramento em 18/09/2026 às 16h

2º pregão: início em 18/09/2026 às 16h e encerramento em 14/10/2026 às 16h

#### **Bem leiloado:**

Apartamento nº 11, localizado no 1º andar, do Edifício Via Rossano, bloco 21, integrante do Condomínio Especial Projeto Bandeirante, situado na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, nº 1.652, no 31º Subdistrito-Pirituba, com a área privativa de 57,8032m², área comum de 59,1004m² (incluso área de garagem de 9,90m²), totalizando uma área de 116,9036m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,15420% nas partes comuns localizadas na quarta fase do projeto bandeirantes, e uma fração ideal de 1/3072 avos nas partes comuns de uso geral, e no terreno condominial do Projeto Bandeirante ainda o direito de uso de uma vaga indeterminada na garagem descoberta do térreo, para guarda de um veículo de passeio. Contribuinte 078.351.2104.2. Matrícula 102.082 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: conforme consta nas avaliações a fls. 900-903 dos autos, o apartamento é composto de sala para 2 ambientes com sacada, 2 dormitórios (sendo 1 suíte), banheiro social, cozinha e área de serviço e 1 vaga de garagem demarcada e coberta.

**Endereço:** Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 1652, apartamento 11, bloco 21, Edifício Via Rossano, Jardim Íris, São Paulo/SP, CEP 05145-000.

**Avaliação:** R\$ 386.238,10 (outubro/2025 - de acordo com decisão a fls. 1416/1417 dos autos), 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](http://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.

O pagamento parcelado do preço não será admitido (conforme decisão a fls. 1416/1417 dos autos).

**Observações:**

a) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: R.2: hipoteca em favor do Banco Itaú S/A;

b) a fls. 1471 dos autos consta a manifestação do Itaú Unibanco S/A informando que “(...) nada tem a opor à penhora do imóvel registrado na matrícula nº 102.082, em razão da quitação da dívida garantida pela hipoteca averbada no R-2/102.082, conforme já havia informado nos autos por meio da resposta de fl. 1.009 acerca do ofício enviado pelo Juízo, sendo certo que cabe ao devedor promover a baixa no cartório pois já recebeu a Carta de Anuência, conforme art. 24 da Lei 70/66 (...)”;

c) de acordo com informação obtida em 28/07/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 078.351.2104-2: R\$ 698,45 (dívida ativa) e R\$ 50,16 (exercício atual/2026);

d) débito condominial exequendo atualizado até julho/2026: R\$ 818.477,09.

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

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar os depósitos judiciais - em guias separadas - do lance 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 item 8 da decisão a fls. 1416/1417 dos autos: “(...) Os débitos de IPTU anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN (...)”.

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 1.499, inciso VI do Código Civil: “Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:(...) VI - pela arrematação ou adjudicação.”

De acordo com o item 11 da decisão a fls. 1416-1417 dos autos: “(...) nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente (...)”.

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](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Adriana Genin Fiore Basso**  
Juíza de Direito