

2ª Vara Cível do Foro Regional 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 0005762-44.2017.8.26.0020

Autor: Condomínio Edifício Conjunto Residencial Monte Verde, CNPJ 96.294.293/0001-36

Réu: Dirceu Luiz Quaglia Junior, RG 21.317.950 SSP/SP, CPF 144.124.148-50

Terceira/interessada: Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04

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 08/09/2026 às 16h e encerramento em 11/09/2026 às 16h

2º pregão: início em 11/09/2026 às 16h e encerramento em 06/10/2026 às 16h

Bem leiloado:

Direitos decorrentes da alienação fiduciária sobre o seguinte imóvel: Apartamento 44, localizado no 4º andar do Bloco 1, denominado Edifício Gustavo, integrante do Conjunto Residencial Monte Verde, situado na Rua Jacaré Copaíba, nº 119, no 4º Subdistrito – Nossa Senhora do Ó, contendo a área privativa de 56,00375m², área comum de divisão não proporcional de 9,90m² (garagem) e área comum de divisão proporcional de 44,35643m², perfazendo a área real construída de 110,26018m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,427256% no terreno condominial matriculado sob nº 58.595, com direito a uma vaga na garagem coletiva, para estacionamento de um automóvel de passeio, de forma indeterminada. Contribuinte 307.082.0212-5 Matrícula 139.384 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com as avaliações a fls. 282/285 dos autos, o apartamento possui 2 dormitórios, sala para 2 ambientes com sacada, 1 banheiro, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem indeterminada; o condomínio possui quadra, playground, salão de festas, salão de jogos e churrasqueira.

Endereço: Rua Jacaré Copaíba, 119, bloco 01, apartamento 44, Edifício Gustavo, Conjunto Residencial Monte Verde, Vila Marina, São Paulo/SP, CEP 02965-170.

Avaliação: R\$ 300.000,00 (maio/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática de atualização dos débitos judiciais do TJSP, a qual reproduz o índice IPCA-15 do IBGE.

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.9: alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal;

- Av.10: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 23/07/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 307.082.0212-5 no valor de R\$ 4.956,68;

c) débito condominial exequendo atualizado até julho/2026: R\$ 215.521,17;

d) de acordo com manifestação do executado a fls. 386-390 dos autos, consta saldo devedor perante a Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 168.156,20 (extrato datado de março/2026).

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 379-381 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 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).

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, 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.

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, 27 de julho de 2026.

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

Fernanda Mendes Simões Colombini
Juíza de Direito