

2ª 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

Processo nº 1013302-43.2018.8.26.0004

Autor: Conjunto Residencial Alto de Pinheiros - Condomínio 2000, CNPJ 54.527.130/0001-06

Ré: Carmen Ablanque Garcia, RNE V054341-9, CPF 636.718.598-49

Terceiros/interessados: Cooperativa Habitacional Bandeirantes, CNPJ 61.062.291/0001-42, Cooperativa Habitacional dos Contabilistas de São Paulo, CNPJ 60.997.392/0001-37, Cooperativa Habitacional Intersindical Getúlio Vargas, CNPJ 61.983.771/0001-30, Cooperativa Habitacional Intersindical Paulistana, CNPJ 61.031.753/0001-59, Cooperativa Habitacional Engenheiro Prestes Maia, CNPJ 62.359.617/0001-55, Cooperativa Habitacional Intersindical Progresso, CNPJ 62.197.207/0001-55, Cooperativa Habitacional Tibiriça, CNPJ 62.021.951/0001-02, Cooperativa Habitacional União Sindical, CNPJ 61.038.543/0001-92

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 05/10/2026 às 16h e encerramento em 08/10/2026 às 16h

2º pregão: início em 08/10/2026 às 16h e encerramento em 29/10/2026 às 16h

Bem leilado (em conformidade com a decisão a fls. 109 dos autos):

O apartamento nº 14, localizado no 4º pavimento do Bloco nº 26 do Condomínio 2000, à Avenida Diógenes Ribeiro de Lima ns. 1.830, 1.864, 1.876 e 2.006, no 14º subdistrito, Lapa, com a área útil de uso exclusivo de 45,945m², área comum de 3,555m², perfazendo a área total construída de 49,50m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,13120% no terreno descrito na matrícula 18.800 desta Serventia, na qual sob nº 5 foi registrada a especificação do referido condomínio. Inscrição Cadastral 081.005.0674-4 Matrícula 107.772 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial (datado de 03/01/2026) as fls. 304-333 dos autos: o imóvel está inserido em região predominantemente residencial, caracterizada por ocupação urbana consolidada, com presença marcante de conjuntos residenciais verticais e horizontais, além de áreas verdes e baixa interferência de usos incompatíveis

com a função habitacional; a região conta com infraestrutura urbana completa, dispondo de pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede de abastecimento de água potável, sistema de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, iluminação pública, telefonia, coleta regular de resíduos sólidos e serviços postais, atendendo de forma adequada às necessidades básicas da população local; as vias do entorno encontram-se em condições satisfatórias de tráfego e conservação, contribuindo para a boa acessibilidade e funcionalidade urbana, além disso, o bairro apresenta oferta diversificada de serviços públicos e privados, tais como estabelecimentos comerciais de apoio, instituições de ensino, unidades de saúde e opções de transporte coletivo, bem como acesso facilitado a importantes eixos viários da cidade; no dia da avaliação a unidade encontrava-se locada ao Sr. Nilo.

Endereço: Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2000, apartamento 14, bloco 26, Condomínio 2000 - Residencial Alto de Pinheiros, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05458-900.

Avaliação: R\$ 375.000,00 (dezembro/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado (locado) conforme informação constante do laudo pericial.

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 **70% (setenta 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 informação obtida em 20/08/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 081.005.0674-4: R\$ 450,92 (dívida ativa) e R\$ 108,35 (IPTU/2026);

b) débito condominial (agosto/2026): R\$ 208.527,14;

c) o apartamento não possui vaga de garagem.

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 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 decisão a fls. 394-395 dos autos:

“(...) Os débitos tributários que incidem sobre o bem e que sejam anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, da mesma forma quanto a eventuais débitos condominiais. (...)”

“(...) nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 70 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 a parte executada suportá-lo integralmente.”

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 remissão 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, 31 de agosto de 2026.

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

Seung Chul Kim
Juiz de Direito