

## **32ª 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](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 1095886-34.2022.8.26.0100

Autor: Condomínio Edifício Turquesa, CNPJ 74.014.564/0001-10

Ré: Neusa Cristina Da Silva, RG 22.518.493-X SSP/SP, CPF 149.155.128-35

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 10/08/2026 às 16h e encerramento em 13/08/2026 às 16h

2º pregão: início em 13/08/2026 às 16h e encerramento em 03/09/2026 às 16h

### **Bem leiloado:**

Apartamento nº 32, localizado no 3º andar do Edifício Turquesa, situado à rua Herman Teles Ribeiro, nº 500, no 33º Subdistrito-Alto da Mooca, com a área útil de 55,4335m², a área comum de 69,87m², já incluída uma vaga na garagem, totalizando a área construída de 125,3035m², cabendo -lhe a fração ideal de 3,12500% sobre o terreno. Contribuinte 053.048.0056-7. Matrícula nº 65.828, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 297-335 dos autos: o apartamento possui sala de jantar, sala de tv, cozinha, área de serviço, banheiro social, 2 dormitórios e 1 vaga de garagem rotativa (atualmente é a de nº 06, mas ocorre o rodízio a cada 2 anos); o edifício é composto por 10 pavimentos, sendo 1 subsolo de garagem, 1 térreo, 8 pavimentos-tipo com 4 unidades por andar; possui 1 entrada de garagem e de pedestres; o prédio é servido de portão automático, interfone e encontra-se recuado do alinhamento da via pública; nos subsolos estão localizados o hall de elevadores social, extintores, hidrantes, caixas de passagem, luzes de emergência, escadaria, lixeira, rampa de acesso de veículos aos subsolos, quadro de luz e vagas para estacionamento de veículos de passeio sem auxílio de manobrista; no andar térreo estão localizados o hall social /entrada e elevadores social e de serviços, extintores, hidrante, escadaria com porta – corta fogo, caixas de passagem e uma

piscina; na data da perícia a taxa de condomínio era de, aproximadamente, R\$ 1.300,00; o local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: rede de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, correios, coleta de lixo, limpeza e conservação viária; trata-se de zona mista, possuindo infraestrutura completa, com concentração de população de renda média e alta, constituída de prédios residenciais e comerciais; a ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

**Endereço:** Rua Hermann Teles Ribeiro, 500, apartamento 32, Vila Invernada, São Paulo/SP, CEP 03348-010.

**Avaliação:** R\$ 359.160,00 (maio/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**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](http://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:

- Av.22: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.23: penhora oriunda do processo nº 0030611-53.2025.8.26.0100, movido por Cleison Carlos Pimenta da Silva e outra em face de Neusa Cristina da Silva perante a 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

b) de acordo com informação obtida em 03/07/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob nº 053.048.0056-7: R\$ 1.522,48 (dívida ativa) e R\$ 405,95 (IPTU 2026);

c) débito condominial exequendo atualizado até julho/2026: R\$ 88.040,59.

**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 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 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 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](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, 03 de julho de 2026.

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

**Lígia Dal Colletto Bueno**

Juíza de Direito