

### **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL**

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do executado **Flávio de Jesus Franco**, CPF 132.793.258-03, bem como sua mulher, se casado for, **o Condomínio Edifício Orense, na pessoa do síndico/representante legal, Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados**, expedido nos Autos do Cumprimento de sentença (0023529-44.2020.8.26.0100) - Processo principal 1020825-75.2019.8.26.0100, em trâmite na 38ª Vara Cível - Foro Central Cível, requerida por **Condomínio Edifício Orense**, CNPJ 03.112.006/0001-49. O Dr. Luiz Fernando Rodrigues Guerra, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER** que o leiloeiro nomeado Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981, levará a leilão o bem abaixo descrito, através do Gestor [www.publicumleiloes.com.br](http://www.publicumleiloes.com.br), em condições que segue: **DATAS DOS LEILÕES - 1º Leilão começa em 18/05/2021, às 10:15hs, e termina em 21/05/2021, às 10:15hs e 2º Leilão começa em 21/05/2021, às 10hs16min, e termina em 10/06/2021, às 10:15hs. BEM** - Apartamento nº 132, localizado no 13º andar do Edifício Orense, à Rua Pantojo, nº 79, no 33º Subdistrito Alto da Moóca, com a área real privativa de 98,750m², área real comum de 77,724249m², encerrando a área real total de 176,47425m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e participação nas despesas comuns do condomínio de 1,4705882% do todo. Matrícula nº 109.662, do 7º CRI/SP. Contribuinte nº 052.352.0167-1. **AVALIAÇÃO - R\$ 614.500,00 (out/2020)**, que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP. **DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 20.884,30 (abril/2021)**, que será atualizado até a data do leilão. **CONDIÇÕES DE VENDA E INFORMAÇÃO** - edital completo com forma de pagamento, lance mínimo, débitos, comissão do leiloeiro e demais condições no site [www.publicumleiloes.com.br](http://www.publicumleiloes.com.br). **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 6º andar - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo-SP, tel: 11-2149-2249 e email: [contato@publicum.com.br](mailto:contato@publicum.com.br). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. São Paulo, 28 de abril de 2021.

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do executado **Flávio de Jesus Franco**, CPF 132.793.258-03, bem como sua mulher, se casado for, **o Condomínio Edifício Orense, na pessoa do síndico/representante legal, Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados**, expedido nos Autos do Cumprimento de sentença (0023529-44.2020.8.26.0100) - Processo principal 1020825-75.2019.8.26.0100, em trâmite na 38ª Vara Cível - Foro Central Cível, requerida por **Condomínio Edifício Orense**, CNPJ 03.112.006/0001-49.

O Dr. Luiz Fernando Rodrigues Guerra, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC,

**FAZ SABER** que o leiloeiro nomeado Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981, levará a leilão o bem abaixo descrito, através do Gestor [www.publicumleiloes.com.br](http://www.publicumleiloes.com.br), em condições que segue:

- 1. DATAS DOS LEILÕES - 1º Leilão começa em 18/05/2021, às 10:15hs, e termina em 21/05/2021, às 10:15hs e 2º Leilão começa em 21/05/2021, às 10hs16min, e termina em 10/06/2021, às 10:15hs.**
- 2. CONDIÇÕES DE VENDA** - Em primeiro pregão, não serão admitidos lanços inferiores a 80% do valor de avaliação do bem, por se considerar preço vil. Em segundo pregão, não serão admitidos lanços inferiores a 60% do valor de avaliação (art. 692 a 701, do CPC e art. 13, do Provimento CSM nº 1.625/09). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do NCPC).
- 3. BEM** – Apartamento nº 132, localizado no 13º andar do Edifício Orense, à Rua Pantojo, nº 79, no 3º Subdistrito Alto da Moóca, com a área real privativa de 98,750m², área real comum de 77,724249m², encerrando a área real total de 176,47425m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e participação nas despesas comuns do condomínio de 1,4705882% do todo. Matrícula nº 109.662, do 7º CRI/SP. Contribuinte nº 052.352.0167-1. OBSERVAÇÃO: Conforme Declaração de Valor de Mercado (fls. 67/72), o apartamento 132, possui 03 dormitórios e 02 vagas de garagem. Sendo nomeado depositário Flávio de Jesus Franco, CPF 132.793.258-03. Ônus: Consta na Av.2, da citada matrícula, Penhora exequenda.
- 4. AVALIAÇÃO - R\$ 614.500,00 (out/2020)**, que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.
- 5. OBS:** Conforme pesquisa realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP (24.03.2021) sobre o referido imóvel Constam Débitos de IPTU, no valor total de R\$ 2.274,80 e DIVIDA ATIVA, no valor total de R\$ 1.529,70, cujos valores deverão ser atualizados até a data do leilão.
- 6. DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 20.884,30 (abril/2021)**, que será atualizado até a data do leilão.
- 7. PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A., no prazo de até 24 horas da realização do leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC).
- 8. COMISSÃO DO LEILOEIRO** - 3% (três por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do leiloeiro Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981: Banco Itaú S/A, agência nº 9639, C/C nº 02473-7, (Art. 884, Par. Único do NCPC e Art. 24, Par. Único do Decreto nº 21.981/32).

**9. CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso o leilão seja cancelado após a publicação do edital, por qualquer razão que seja, especialmente em razão de acordo entre as partes ou o pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro e a comissão no percentual de 3% (três por cento) sobre o valor pago, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento.

**10. REMIÇÃO** (Artigo 826 do CPC/2015): a comissão devida ao leiloeiro equivalente 3% sobre o valor pago, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (REsp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317), devendo o(a) pagador(a) arcar, ainda, com as despesas de publicação de edital e demais assumidas e comprovadas pelo leiloeiro;

**11. ACORDO.** (Artigo 826 do CPC/2015), por analogia em caso de acordo, o pagador deverá arcar também com o pagamento em favor leiloeiro do equivalente 3% sobre o valor pago (dívida exequenda), a título de remuneração dos serviços executados até o momento da avença, devendo o pagador arcar, ainda, com as despesas de publicação de edital e demais assumidas e comprovadas pelo leiloeiro;

**12. DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** – Eventuais ônus, recurso ou causa pendente sobre o bem a ser arrematado (inciso V), serão de responsabilidade do arrematante. Eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis se sub-rogaram sobre o preço da arrematação, não arcando o arrematante com tais débitos (artigo 130, parágrafo único, do CTN). Eventuais questões incidentais serão submetidas à apreciação judicial. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**13. PENALIDADES** - (Art. 897 do CPC/2015) Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

Ficando o arrematante sujeito a perda da caução inicial e demais valores pagos em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro, que poderá cobrá-la nos próprios autos ou em processo distinto, além da imposição de multa nos termos do § 4º do art. 895 do CPC/2015 e a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

**14. INTIMAÇÃO** - Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, o(a)(s) executados, respectivo(s) eventual(ais) cônjuge(s) da(s) pessoa(s) física(s) e jurídica(s) citada(s), além do(s) eventual(ais) atual(ais) ocupante(s) do imóvel não identificados.

**15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 6º andar - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo-SP, tel: 11-2149-2249 e email: contato@publicum.com.br. Para participar acesse. [www.publicumleiloes.com.br](http://www.publicumleiloes.com.br). Dos autos não consta recurso pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 30 de abril de 2021.

Eu \_\_\_\_\_ escrevente, digitei.

Eu \_\_\_\_\_ Coordenador(a), subscrevi.

Luiz Fernando Rodrigues Guerra  
Juiz de Direito