

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação do Executado: Carlos Alberto da Penha Stella, CPF: 213.084.978-49, bem como da terceira interessada Maria Helena Spuras Stella, Massa Falida da Proview Eletrônica do Brasil Ltda, CNPJ 02.826.274/0001-60 e da proprietária registraria Associação dos Advogados de São Paulo – AASP, CNPJ: 62.500.855/0001-39, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da Ação de Execução de Quotas Condominiais, proposta pelo Exequente: Edifício Condomínio Côndor, CNPJ: 53.985.990/0001-20. Processo nº 1104883-74.2020.8.26.0100.

O Dra. Lais Helena Bresser Lang, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC. **Faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP n.º 912), por meio do website: www.alienajud.com.br, levará à leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) leilão terá início dia 21 (vinte e um) de julho de 2025, às 14:00 horas e término no dia 24 (vinte e quatro) de julho de 2025, às 14:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 13 (treze) de agosto de 2025 às 14:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: A unidade autônoma consistente no 14º andar ou 16º pavimento do EDIFÍCIO CONDOR, situado no Largo São Francisco nº 34, no 1º Subdistrito – Sé, possui uma área exclusiva de 269,55m², área comum de 40,00m², área total de 309,55m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,0591 ou 20,25m² no terreno e nas despesas de condomínio de 0,0685. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 342,70m². Apartamento objeto da matrícula de nº 136.362 junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sob nº 005.010.0229-4.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizado para junho/2025 é de R\$ 712.059,36 (setecentos e doze mil, cinquenta e nove reais e trinta e seis centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: AV.01 – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Civil nº 1104883-74.2020.8.26.0100, movida por Condomínio Edifício Condor em face de Carlos Alberto da Penha Stella.

DAS CONDIÇÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel 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. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas

após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em até prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM. Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 802.148,10 (oitocentos e dois mil, cento e quarenta e oito reais e dez centavos), atualizados até junho/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constatam débitos de IPTU para o número de lançamento 005.010.0229-4, no valor de R\$ 79.199,98 (setenta e nove mil, cento e noventa e nove reais e noventa e oito centavos), atualizados até junho/2025

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos do artigo 1345 do Código Civil, o adquirente da unidade responderá pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio. Nos termos do Artigo 131, i do CTN, o adquirente é responsável pelos tributos relativos aos bens adquiridos.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conjunto 1704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, ____ de _____ de 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Lais Helena Bresser Lang
Juiz de Direito