

EDITAL – 1º e 2º LEILÃO DO BEM IMÓVEL ABAIXO DESCRITO E INTIMAÇÃO DO EXECUTADO WASHINGTON LUIS BEZERRA (RG. nº. 3.663.833-X, CPF. nº 454.759.898-34), bem como sua esposa, se casado for; A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, e demais interessados, expedido nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, ajuizado pelo CONDOMÍNIO BELA VISTA (CNPJ. nº 04.154.770/0001-40), PROCESSO 1064576-81.20208.26.0002.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível, do Foro Regional II - Santo Amaro, Estado de São Paulo, Dr(a). Emanuel Brandão Filho, na forma da Lei, etc. **FAZ SABER** que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da Argo Network Leilões www.argonetworkleiloes.com.br, através do leiloeiro oficial **PHILLIPE SANTOS IÑIGUEZ OMELLA, JUCESP nº 960**, em condições que segue:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

BEM – IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO BELA VISTA, situado na Rua Iubatinga nº 391, Rua Itamira e Viela de Passagem nº 93, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área real privativa de 250,550m², a área real comum de garagem de 125,880m², referente a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, destinadas a guarda de 04 automóveis de passeio, sujeitas a utilização de manobrista, e a área real de uso comum de 181,431m², na qual acha-se incluída a área de 5,75m, referente a 01 depósito indeterminado, localizado nos 1º e 2º subsolos, perfazendo a área real total de 557,861m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,8824% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 4 feito na matrícula nº 300.081. **Contribuinte nº 170.008.0475-1, objeto da matrícula nº 320.717 do 11º CRI/SP**; consta conforme Av.8, registro da penhora exequenda;

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$1.107.000,00 - maio/2025 (fls.314/358);

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$1.145.192,16 até 01/04/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$518.337,15 até 13/10/2025 (fls.475/478);

DÉBITOS INSCRITOS NA DÍVIDA ATIVA: R\$200.316,03 até 23/04/2026;

DÉBITOS de IPTU: ano 2025: R\$22.818,98 até 13/04/2026;

DÉBITOS de IPTU: ano 2026: R\$19.864,01 até 13/04/2026;

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia **12 de junho de 2026, às 14:00 horas**, encerrando-se no dia **17 de junho de 2026, às 14:00 horas**, e, para eventual **segundo leilão**, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia **07 de julho de 2026, às 14:00 horas**.

CONDIÇÕES DE VENDA – No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem (atualizado monetariamente até a data da alienação). Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 50% da avaliação ou 80% do valor de avaliação, caso se trate de imóvel de incapaz, atualizado monetariamente até a data da alienação. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO** - O(a) arrematante deverá efetuar o pagamento do valor da arrematação em uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado(a) vencedor(a) pelo(a) leiloeiro(a) público, por meio de depósito judicial (art. 892, CPC), devendo, para tanto, acessar o Portal de Custas, Recolhimentos

e Depósitos do Tribunal de Justiça de São Paulo (tjsp.jus.br). Se o(a) credor(a) optar pela não adjudicação (art. 876 NCPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no prazo de 03 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à sua custa (Art. 892, § 1º CPC). Contudo, deverá o(a) credor(a) pagar o valor da comissão do(a) leiloeiro(a) público, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo(a) executado(a).

PAGAMENTO PARCELADO - Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o(a) interessado(a) em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz (Art. 895, CPC). As propostas deverão ser apresentadas exclusivamente ao(à) leiloeiro(a) público designado(a), responsável pelo posterior encaminhamento para análise do Magistrado.

Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270 das NSCGJ. COMISSÃO DO LEILOEIRO - O(a) arrematante deverá efetuar o pagamento da comissão do(a) leiloeiro(a) público, em uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado(a) vencedor(a) pelo(a) leiloeiro(a) público, por meio de depósito judicial (art. 892, CPC), não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos(às) interessados(as) (Art. 884, parágrafo único, CPC e art. 266 e 267 das NSCGJ). Na hipótese de pagamento do débito pelo(a) executado(a) ou celebração de acordo entre as partes no decorrer da hasta pública, antes da arrematação, eventuais despesas de preparação e divulgação do leilão assumidas pelo(a) leiloeiro(a) público deverão ser comprovadas nos autos para posterior deliberação.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos até a data do leilão serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, Par. Único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. 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. A verificação documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. 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.**

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou ainda, pelos telefones (11) 95974-0046 ou (11) 95100-0633 e e-mails: phillipe@argoleiloes.com.br; e phillipe_omella@yahoo.com.br. Para participar acesse www.argonetworkleiloes.com.br. Ficando o executado **WASHINGTON LUIS BEZERRA** (RG. nº. 3.663.833-X, CPF. nº 454.759.898-34), bem como sua esposa, se casado for; **A PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO – PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO**, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal (art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.**