



## **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.**

O(A) Doutor(a) **Laura de Mattos Almeida**, M.M. Juiz (a) de Direito da **29ª Vara do Foro Central Cível de da Comarca de São Paulo/SP. FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) AUDIR AQUINO LUBAS E GILDETE MONTEIRO RIBEIRO AQUINO LUBAS**, no regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através do leiloeiro **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob as matrículas nº **692** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br), devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Processo n.º: 0014183-64.2023.8.26.0100 - Cumprimento de Sentença**

**Exequente:** PAULO ANTONIO FERNANDES (CPF: 046.312.178-39) E ANDREA CARIELO FONSECA FERNANDES (CPF: 060.651.758-89)

**Executado:** AUDIR AQUINO LUBAS (CPF: 069.877.101-04) E GILDETE MONTEIRO RIBEIRO AQUINO LUBAS (CPF: 076.268.798-30)

### **DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS):**

**Lote 001:** Conjunto Comercial nº 81, localizado no 8º andar do EDIFICO ANGELICA PROFESSIONAL OFFICES, situado na avenida Angélica, nº 1968, no 7º Subdistrito – Consolação, com a área privativa real de 37,150m², a área de garagem real de 30,610m², correspondente a uma vaga individual e indeterminada, para carros exclusivamente de passeio, operada por manobrista, a área comum real de 19,180m², perfazendo a área total de 86,940m², correspondendo a uma fração ideal de terreno de 1,2821%

**Obs.: 1:** De acordo com o site da Prefeitura de São Paulo constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 46.059,29 e débito de IPTU do ano de 2024 no valor de R\$ 4.530,90 até 06/02/2024.

**Obs. 2:** Conforme planilha fornecida pelo Condomínio Angelina Professional Offices sobre a unidade recai débitos condominial no valor de R\$ 240.060,56 até 09/02/2024.

**Matrícula nº 80.059 do 5ª ORI de São Paulo/SP**

**Contribuinte nº 011.122.0380-1**

**Local do Bem:** Avenida Angélica, 1968, Conj. 81, 8º andar, Consolação, São Paulo/SP CEP 01228-200

**Valor da Avaliação: R\$ 704.950,21 (setecentos e quatro mil e novecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos) 01/2024 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

**Lote 002:** Conjunto Comercial nº 82, localizado no 8º andar do EDIFICO ANGELICA PROFESSIONAL OFFICES, situado na avenida Angélica, nº 1968, no 7º Subdistrito – Consolação, com a área privativa real de 37,150m², a área de garagem real de 30,610m²,



correspondente a uma vaga individual e indeterminada, para carros exclusivamente de passeio, operada por manobrista, a área comum real de 19,180m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 86,940m<sup>2</sup>, correspondendo a uma fração ideal de terreno de 1,2821%

**Obs.: 1:** De acordo com o site da Prefeitura de São Paulo constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 63.199,17 e débito de IPTU do ano de 2023 no valor de R\$ 4.335,40 e de 2024 no valor de R\$ 4.530,90 até 06/02/2024.

**Obs. 2:** Conforme planilha fornecida pelo Condomínio Angelina Professional Offices sobre a unidade recai débitos condominial no valor de R\$ 482.288,60 até 09/02/2024.

**Matrícula nº 80.060 do 5ª ORI de São Paulo/SP**

**Contribuinte nº 011.122.0381-8**

**Local do Bem:** Avenida Angélica, 1968, Conj. 82, 8º andar, Consolação, São Paulo/SP CEP 01228-200

**Valor da Avaliação: R\$ 704.950,21 (setecentos e quatro mil e novecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos) 01/2024 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

**Lote 003:** Conjunto Comercial nº 83, localizado no 8º andar do EDIFICO ANGELICA PROFESSIONAL OFFICES, situado na avenida Angélica, nº 1968, no 7º Subdistrito – Consolação, com a área privativa real de 37,150m<sup>2</sup>, a área de garagem real de 30,610m<sup>2</sup>, correspondente a uma vaga individual e indeterminada, para carros exclusivamente de passeio, operada por manobrista, a área comum real de 19,180m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 86,940m<sup>2</sup>, correspondendo a uma fração ideal de terreno de 1,2821%

**Obs.: 1:** De acordo com o site da Prefeitura de São Paulo constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 62.996,23 e débito de IPTU do ano de 2023 no valor de R\$ 4.335,40 e de 2024 no valor de R\$ 4.530,90 até 06/02/2024.

**Obs. 2:** Conforme planilha fornecida pelo Condomínio Angelina Professional Offices sobre a unidade recai débitos condominial no valor de R\$ 482.333,22 até 09/02/2024.

**Matrícula nº 80.061 do 5ª ORI de São Paulo/SP**

**Contribuinte nº 011.122.0382-6**

**Local do Bem:** Avenida Angélica, 1968, Conj. 83, 8º andar, Consolação, São Paulo/SP CEP 01228-200

**Valor da Avaliação: R\$ 704.950,21 (setecentos e quatro mil e novecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos) 01/2024 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

**Lote 004:** Conjunto Comercial nº 84, localizado no 8º andar do EDIFICO ANGELICA PROFESSIONAL OFFICES, situado na avenida Angélica, nº 1968, no 7º Subdistrito – Consolação, com a área privativa real de 37,150m<sup>2</sup>, a área de garagem real de 30,610m<sup>2</sup>, correspondente a uma vaga individual e indeterminada, para carros exclusivamente de passeio, operada por manobrista, a área comum real de 19,180m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 86,940m<sup>2</sup>, correspondendo a uma fração ideal de terreno de 1,2821%



**Obs.: 1:** De acordo com o site da Prefeitura de São Paulo constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 62.996,23 e débito de IPTU do ano de 2023 no valor de R\$ 4.335,40 e de 2024 no valor de R\$ 4.530,90 até 06/02/2024.

**Obs. 2:** Conforme planilha fornecida pelo Condomínio Angelina Professional Offices sobre a unidade recai débitos condominial no valor de R\$ 482.288,60 até 09/02/2024.

**Matrícula nº 80.062 do 5ª ORI de São Paulo/SP**

**Contribuinte nº 011.122.0383-4**

**Local do Bem:** Avenida Angélica, 1968, Conj. 84, 8º andar, Consolação, São Paulo/SP CEP 01228-200

**Valor da Avaliação: R\$ 704.950,21 (setecentos e quatro mil e novecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos) 01/2024 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

**Lote 005:** Conjunto Comercial nº 85, localizado no 8º andar do EDIFICO ANGELICA PROFESSIONAL OFFICES, situado na avenida Angélica, nº 1968, no 7º Subdistrito – Consolação, com a área privativa real de 37,150m<sup>2</sup>, a área de garagem real de 30,610m<sup>2</sup>, correspondente a uma vaga individual e indeterminada, para carros exclusivamente de passeio, operada por manobrista, a área comum real de 19,180m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 86,940m<sup>2</sup>, correspondendo a uma fração ideal de terreno de 1,2821%

**Obs.: 1:** De acordo com o site da Prefeitura de São Paulo constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 4.113,71 e débito de IPTU do ano de 2023 no valor de R\$ 1.734,16 e de 2024 no valor de R\$ 4.530,90 até 06/02/2024.

**Obs. 2:** Conforme planilha fornecida pelo Condomínio Angelina Professional Offices sobre a unidade recai débitos condominial no valor de R\$ 20.177,38 até 09/02/2024.

**Matrícula nº 80.063 do 5ª ORI de São Paulo/SP**

**Contribuinte nº 011.122.0384-2**

**Local do Bem:** Avenida Angélica, 1968, Conj. 85, 8º andar, Consolação, São Paulo/SP CEP 01228-200

**Valor da Avaliação: R\$ 704.950,21 (setecentos e quatro mil e novecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos) 01/2024 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

**Lote 006:** Conjunto Comercial nº 86, localizado no 8º andar do EDIFICO ANGELICA PROFESSIONAL OFFICES, situado na avenida Angélica, nº 1968, no 7º Subdistrito – Consolação, com a área privativa real de 37,150m<sup>2</sup>, a área de garagem real de 30,610m<sup>2</sup>, correspondente a uma vaga individual e indeterminada, para carros exclusivamente de passeio, operada por manobrista, a área comum real de 19,180m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 86,940m<sup>2</sup>, correspondendo a uma fração ideal de terreno de 1,2821%

**Obs.: 1:** De acordo com o site da Prefeitura de São Paulo constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 4.113,71 e débito de IPTU do ano de 2023 no valor de R\$ 1.734,16 e de 2024 no valor de R\$ 4.530,90 até 06/02/2024.



**Obs. 2:** Conforme planilha fornecida pelo Condomínio Angelina Professional Offices sobre a unidade recai débitos condominial no valor de R\$ 20.177,38 até 09/02/2024.

**Matrícula nº 80.064 do 5ª ORI de São Paulo/SP**

**Contribuinte nº 011.122.0385-0**

**Local do Bem:** Avenida Angélica, 1968, Conj. 86, 8º andar, Consolação, São Paulo/SP CEP 01228-200

**Valor da Avaliação: R\$ 704.950,21 (setecentos e quatro mil e novecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos) 01/2024 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

**Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.**

**DO IMÓVEL:** O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br).

**DA VISITAÇÃO:** Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro [contato@maisleilao.com.br](mailto:contato@maisleilao.com.br) ou por telefone (11) 2626-5561, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos a independente visitação deverá solicitar em juízo.

**DAS DATAS:** O Leilão será realizado na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br).

O **1º Leilão** terá início no dia **08/04/2024 às 14:00 hrs.** e se encerrará no dia **11/04/2024 às 14:00 hrs.** Em não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação na data indicada para o 01º Certame, este seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **11/04/2024 às 14:00 hrs.**, e se encerrará em **02/05/2024 às 14:00 hrs.**

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL:** No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

**DO GESTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 692, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital.**

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br), após o devido cadastro do interessado.

**DOS ÔNUS:** Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. De acordo com o Art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Também correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação nos leilões.



Eventuais débitos remanescentes decorrentes das taxas de manutenção condominiais do imóvel ficarão a cargo do arrematante, caso o valor depositado da arrematação não seja suficiente para a devida quitação.

**DA ADJUDICAÇÃO:** Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**DA REMIÇÃO/ACORDO:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

**DO PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos a vista do preço do bem arrematado e da **comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a MAIS LEILÃO**, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da arrematação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil e o **saldo remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente pela tabela do TJ**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

**FRAUDE:** Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

**TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br).** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2024.

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

\_\_\_\_\_  
**DR(A). Laura de Mattos Almeida**  
Juiz (a) de Direito

