

Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel e para intimação dos executados **ANTONIO DA SILVA SEITA** (RG. nº 6.001.124-5, CPF. nº 635.532.288-49), e **CLAUDIA CUSATI SEITA** (RG. nº 33.294.140-1, CPF. nº 488.297.306-53); O Credor Hipotecário BANCO ITAU S.A, (em sucessão ao BANKBOSTON BANCO MULTIPLO S/A); **A PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO – SECRETÁRIA MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS – PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO**, e demais interessados, expedido nos autos da ação de COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINAIS, ora em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, PROCESSO 0003256-26.2020.8.26.0009**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARTIN** (CNPJ. nº 67.973.768/0001-12).

A Dra. FABIANA PEREIRA RAGAZZI, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente/SP, na forma da lei etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER** 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:

BEM: IMÓVEL – A vaga de garagem, pequena, nº 2, localizada no 1º subsolo do “EDIFÍCIO SAN MARTIN, situado à Rua Barão de Juparanã, nº 72, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, com a área útil de 9,90m², a área comum de 6,12m², a área total de 16,11m² e a fração ideal de terreno de 0,2263%. Vaga essa para abrigar 1 automóvel, sendo a movimentação a cargo de manobrista. **Contribuinte 044.133.0195-1. Matrícula nº 146.097 do 6º CRI/SP. Ônus: Consta conforme R-5**, hipoteca em favor do BANCO ITAU S.A, (em sucessão ao BANKBOSTON BANCO MULTIPLO S/A); **e conforme AV.6**, registro da penhora exequenda;

Obs.: Embora conste a seguinte informação na matrícula imobiliária transcrita no presente edital “Vaga essa para abrigar 1 automóvel, sendo a movimentação a cargo de manobrista”, ficam os interessados cientes que o serviço de manobrista não é disponibilizado pelo Condomínio Edifício San Martin.

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$30.000,00 - maio/2021;

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$40.308,85 – 01/10/2026, que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: IPTU ano 2026: R\$344,90; DÉBITOS INSCRITOS NA DÍVIDA ATIVA: R\$1.220,40 até 14/10/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$68.863,98 até 23/04/2026 (fls.470/471);

OBS: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARTIN** (CNPJ. nº 67.973.768/0001-12), situado na Rua Barão de Juparanã nº 72, Vila Zelina, São Paulo/SP, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 14 de dezembro de 2026, às 15:00 horas, encerrando-se no dia 18 de dezembro de 2026, às 15:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 11 de janeiro de 2027, às 15:00 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA – No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação, devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão, 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 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, ou 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada, caso se trate de

imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

PAGAMENTO – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. através do site www.bb.com.br, no prazo de até 24 horas do término do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - A comissão do leiloeiro fica fixada em 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através da Conta Digital Superbid Pay do leiloeiro oficial, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Argo Leilões.

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). Os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI, do C.C., ou seja, será extinto, desde que o credor tenha sido devidamente notificado/cientificado. Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "*propter rem*", acrescido de eventuais débitos de IPTU (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, § 1º e § 2º do NCPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). Caso o produto da arrematação não seja suficiente para a satisfação integral do débito exequendo, incluindo cotas condominiais, despesas processuais e honorários advocatícios, o saldo remanescente será de responsabilidade do arrematante (art. 1345, do CC), possibilitando, inclusive, a inclusão do adquirente no polo passivo da demanda (art. 109, § 3º, do CPC). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de 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. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. **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-mail: phillipe@argoleiloes.com.br; e [phillipe omella@yahoo.com.br](mailto:phillipe.omella@yahoo.com.br). Para participar acesse www.argonetworkleiloes.com.br. Ficando os executados **ANTONIO DA SILVA SEITA** (RG. nº 6.001.124-5, CPF. nº 635.532.288-49), e **CLAUDIA CUSATI SEITA** (RG. nº 33.294.140-1, CPF. nº 488.297.306-53); O Credor Hipotecário BANCO ITAU S.A, (em sucessão ao BANKBOSTON BANCO MULTIPLO S/A); **A PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO – SECRETÁRIA MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS – PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO**, 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.**