EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

EDITAL de leilão do bem abaixo descrito e para **INTIMAÇÃO** do requerido **Luiz Otavio Otero Garcia,** expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença,** movida pelo **Condomínio Edifício Mococa, Proc. nº 1004013-60.2016.8.26.0100,** em face de **Luiz Otavio Otero Garcia.**

O Doutor Fabio Coimbra Junqueira, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, do Estado de São Paulo, na forma da Lei etc.

FAZ SABER a Todos que este edital virem ou dele vierem saber que, com fulcro no artigo 881 do CPC e regulamentado pelo Provimento CSM 1625/2009 do TJ/SP e no art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, foi designado para o 1º leilão que terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital e encerrar-se-á no **dia 18 de NOVEMBRO de 2026 às 14:30 horas**, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando **dia 08 de DEZEMBRO de 2026 às 14:30 horas.** No primeiro leilão poderá ser arrematado o bem por valor igual ou superior ao da avaliação e em segundo leilão por quem mais ou maior lance oferecer, desde que não seja inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação, observando o CPC (art. 891). Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. A Alienação eletrônica será realizada pelo Leiloeiro Euclides Maraschi Junior, JUCESP 819, pela ferramenta HastaPública, através do endereço ***www.hastapublica.com.br***, do bem penhorado nestes autos, a saber: **OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 85.546 DO 5º CRI DE SÃO PAULO/SP, assim descrito: Apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Mococa, situado na Av. Ipiranga, nº 1.138, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, com área construída de 109,10 m²; sendo 8,45 m² de área comum e a área útil de 92,50 m²; cabendo-lhe a fração ideal de 17,31m² ou 2,55% no terreno. Contribuinte: 001.053.0241-4. Conforme Laudo de Avaliação de fls. 297/315, no apartamento as portas e janelas em madeiras, esquadrias do banheiro, cozinha e A.S. em alumínio, nas áreas seca as paredes são com massa corrida e pintura "látex", pé direito de 3,10m. Sala ampliada (3º dormitório) – piso em madeira com sacada; 1 banheiro social – piso em cerâmica, paredes em azulejo; 2 dormitórios – com armários planejados, 1 dormitório com sacada, piso em madeira; cozinha, área de serviço, banheiro de serviço – piso em cerâmica, paredes em azulejo. Estado de conservação necessitando de reparos. Conforme fls. 349/354, a edificação cujo estado geral pode ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. AVALIAÇÃO**: Bem avaliado por R$ 430.925,00 em 19/04/2023 e atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP em 29/09/2026 por **R$ 494.978,98 (quatrocentos e noventa e quatro mil, novecentos e setenta e oito reais e noventa e oito centavos). ÔNUS**: Na matrícula consta: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: R.4/Av.05 – em favor de RB SEC Companhia de Securitização (atual denominação Opea Securitizadora S.A.). Conforme informação constante do evento 388, o montante da dívida fiduciária perfaz o valor de R$ 423.476,34 até setembro/2025. Em consulta junto a Prefeitura de São Paulo consta em aberto débitos de IPTU no valor de R$ 512,56 referente ao ano de 2026, e o valor de R$ 1.378,34 em dívida ativa. Conforme despacho de evento 199, os valores arrecadados com a venda do bem serão destinados à dívida condominial exequenda. O que sobrar, será destinado ao alienante fiduciário e eventual dívida restante junto ao alienante fiduciário será arcada pelo arrematante. **DÉBITO EXEQUENDO:** R$ 268.568,97 em junho/2026**.** Nomeado depositário o possuidor do bem. A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. Correrá por conta exclusiva do arrematante a verificação do bem, qualquer ônus não mencionado neste edital, e as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (carta de arrematação, registro, reintegração de posse e demais providências, nos termos dos Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). **Os débitos de natureza tributária, que se adequarem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste irão sub-rogar ao preço da arrematação; os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI do C.C, ou seja, será extinta, desde que o credor tenha sido devidamente notificado**. Comissão do

Leiloeiro - O leiloeiro fará jus a uma comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 13 e 17 do provimento CSM 1.625/09). O pagamento deverá ser realizado em uma única vez, no prazo até 24 horas após o término do leilão. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão proposta que não seja inferior a porcentagem mencionada no caput deste edital. O valor não será devolvido ao arrematante, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou razões alheias à sua vontade, e deduzidas as despesas ocorridas. O leiloeiro tem direito a 2% em caso de Adjudicação sobre a avaliação a ser paga pelo Exequente; 2% sobre o valor de avaliação no caso de remissão a cargo do Executado; 2% sobre o valor do acordo a cargo das partes em caso de realização de acordo, para **ressarcimento de despesas**. Ficam, ainda, os executados, **INTIMADOS** das designações supra, juntamente com o cônjuge ou companheiro (a), se casados forem, e outros eventuais interessados, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. DADO E PASSADO nesta Comarca, Estado de São Paulo, neste Ofício aos 29 de setembro de 2026.

Fabio Coimbra Junqueira
Juiz de Direito