FELIPE FRAZÃO
Leiloeiro

Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE - SP
EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA ELETRÔNICA
LEILÃO PÚBLICO DE BEM IMÓVEL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS E QUEM MAIS FOR DE DIREITO

Processo: 0005533-76.2024.8.26.0590 - 5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP
Ação: Cumprimento de sentença - Direitos/Deveres do Condômino.
Exequente: Condomínio Edifício Lana - CNPJ nº 68.026.350/0001-60.
Executados: Espólio de Celino Alves Reis - CPF nº 733.132.208-78, representado por sua inventariante Cássia Alves dos Reis
Interessados:

- Prefeitura Municipal de São Vicente;
- Pedro João Sanchez e Sanchez (titular registral).

O **Dr. Otávio Augusto Teixeira Santos, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP**, com fulcro no artigo 884 a 887 do Código de Processo Civil. Faz saber a todos os que virem o presente edital, ou dele tiverem conhecimento possam interessar, o leiloeiro **FELIPE FRAZÃO (CARLOS FELIPE AUGUSTO SANTOS FRAZAO PEREIRA BORGES)** devidamente inscrito no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP sob n° 855,** levará a praça para venda e arrematação o bem imóvel objeto da presente hasta pública pelo sistema eletrônico de gestão de leilões online.

Sobre o LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.felipefrazao.com.br, com **1º Leilão que terá início no dia 09/11/2026 às 11:00 horas, e terá encerramento no dia 12/11/2026 às 11:00 horas** e terá como lance mínimo inicial o valor de **R$187.885,09 (cento e oitenta e sete mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e nove centavos)**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão,** que se estenderá em aberto para captação de lances e **se encerrará em 03/12/2026 às 11:00 horas (ambas no horário de Brasília)**, e terá como lance mínimo inicial o valor de **R$93.942,55 (noventa e três mil, novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada.** Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido 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.
IMÓVEL: OS DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO Nº 16, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO LANA, situado à Rua Tenente Durval do Amaral, nº 72, neste município e comarca de São Vicente, deste Estado, contendo um dormitório, sala,

cozinha, banheiro, hall interno de circulação e área de serviço. Tem a área útil de 59,60m², área comum de 16,05m², encerrando a área construída de 75,65m², pertencendo-lhe no terreno a fração ideal de 26,30m² do todo. **Registrado sob a matrícula nº 35.468 do CRI de São Vicente**. **Contribuinte nº 31.00203.0010.00062-012. Imóvel Ocupado.**

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Tenente Durval do Amaral, nº 72, Catiapoã, São Vicente - SP, CEP 11390-300 - Localização pelo google maps

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: A avaliação do imóvel alcança o montante de **R$173.333,33,** para o mês de janeiro de 2025, de acordo com o laudo de avaliação às folhas 77-82 dos autos. **O referido valor foi atualizado pelo índice de atualização monetária do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, perfazendo o valor de R$187.885,09 (cento e oitenta e sete mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e nove centavos)** para o mês de Outubro de 2026.

ÔNUS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Não constam ônus na matrícula. R.3 - Consta como sendo o proprietário o Sr. PEDRO JOÃO SANCHEZ E SANCHEZ - CPF: 046.725.008-10.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Débitos fiscais de IPTU inscritos na dívida ativa no valor de **R$18.082,83** atualizados até Outubro de 2026.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os **débitos totalizam o valor de R$25.497,89 (vinte e cinco mil, quatrocentos e noventa e sete reais, oitenta e nove centavos) até julho de 2025**, a serem atualizados até a data da arrematação. A atualização dos débitos vencidos, bem como vincendos até a sua integral satisfação, cumpre ao exequente disponibilizar nos autos.

DOS DÉBITOS: Não serão de responsabilidade do arrematante os débitos tributários anteriores à arrematação, conforme Tese 1.134 do STJ, os quais serão sub-rogados no valor da arrematação juntamente com os **débitos condominiais por possuírem natureza *propter rem,* nos moldes dos artigos 130 do Código Tributário Nacional e 908 do Código de Processo Civil.** Caso o valor seja insuficiente, competirá ao condomínio cobrar tais débitos diretamente da pessoa que os contraiu, **não sendo responsabilidade do arrematante**.

COPROPRIETÁRIOS: Caso se trate de penhora de cota-parte, o imóvel será leiloado integralmente, devendo, entre outros, ser intimado o coproprietário. **Nesse caso, não serão aceitos lances que não sejam capazes de garantir ao coproprietário o correspondente à sua cota-parte, calculado sobre o valor da avaliação**, bem como ao menos

amortização substancial da dívida em execução. Se for o caso, o lance será previamente submetido à apreciação do juízo, com base no art 843 do CPC.

PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro, 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, salvo determinação judicial.

PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.felipefrazao.com.br ou encaminhando a proposta pelo e-mail felipefrazaoleiloeiro@gmail.com, e deverá fazê-la: **antes do início da 1ª Praça**, se a proposta não for inferior ao valor da avaliação; **antes do início da 2ª Praça**, se proposta for por valor não inferior a **50%** do valor de avaliação atualizado ou **80%** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá ser de pelo menos **25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, onde serão corrigidas mês a mês pela tabela prática do TJSP, e no caso de atraso no pagamento incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parceladas (Art. 895, CPC/15).**

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, poderá participar das praças em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta pública, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **com exceção do usufruto**, serão todos baixados/cancelados junto à RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430). Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o

Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), às regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão da gestora judicial no prazo aqui estipulado, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (artigo 897 do CPC), bem como, obrigado a pagar o valor da comissão devida à gestora judicial no valor de 5%.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital na rede mundial de computadores supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais dos respectivos patronos, executados e demais interessados, ficando INTIMADOS, caso não sejam localizados. Para que produza seus efeitos de direito será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

São Vicente, 21 de outubro de 2026.

Dr. Otávio Augusto Teixeira Santos
Juiz de Direito

E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com
Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020