

## 28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **ESPÓLIO DE JUANA ÁVILA DE LEON**, na pessoa de sua representante **RICARDO LEON AVILA** (depositário), inscrito no CPF/MF sob o nº 001.423.158-18; **bem como da proprietária CONTRUTORA AUXILIAR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 60.887.627/0001-38; e **dos herdeiros FABIANA LEON FRANCO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 407.182.888-90; **LUCCA LEON FRANCO (menor)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 437.094.648-46, **na pessoa de seu representante; JOSÉ LEON AVILA FILHO; MARCOS LEON AVILA; RICARDO LEON AVILA; MARTA LEON AVILA FRANCO; e seus cônjuges, se casados forem.** A Dra. Flavia Poyares Miranda, MM. Juíza de Direito da 28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LIMOGES** em face de **ESPÓLIO DE JUANA ÁVILA DE LEON - Processo nº 0011397-57.2017.8.26.0100 (Principal nº 1067992-30.2015.8.26.0100) – Controle nº 1273/2015**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **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. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 19/03/2020 às 15:30h** e se encerrará **dia 23/03/2020 às 15:30h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 23/03/2020 às 15:31h** e se encerrará no **dia 17/04/2020 às 15:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou

promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito, que ficará disponível no site do gestor ou será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE ESPÓLIO DE JUANA ÁVILA DE LEON POSSUI SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 24.938 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O apartamento nº 32 no 3º andar ou 4º pavimento, do Bloco "A" do Edifício Limoges, situado à Rua Itambé nº 96, esquina da rua Maranhão, no 7º subdistrito – Consolação, com a área útil de 156,395 m2, quota parte ideal de uso comum, inclusive garage de 58,2865m2, a área construída de 220,6815m2, participando no terreno com 23,63809m2 ou 1,42306%. **Consta no R.03 desta matrícula** que a CONTRUTORA AUXILIAR comprometeu vender o imóvel desta matrícula a DAISY KAUNERT e SUELY KAUNERT. **Consta no R.04 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução, Processo nº 447/82, em trâmite na 39ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por MÁRIO SCOMPARIIN contra DAYSE KAUNERT E OUTRAS, foi penhorado os direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.05 e R.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução, Processo nº 99.097920-2, em trâmite na 39ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFÍCIO LIMOGES contra DAYSE KAUNERT DE SOUZA, foi penhorado parte ideal (50%) dos direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta no R.07 desta matrícula** que nos autos da Ação de Cobrança, Processo nº 000.00.529913-6, em trâmite na 37ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFÍCIO LIMOGES contra DAYSE KAUNERT DE SOUZA, foi penhorado parte ideal (50%) dos direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 010.003.0173-7.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 22.633,76 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 4.143,17 (19/12/2019). **Consta as fls.16-34 dos autos principais que o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LIMOGES arrematou os direitos sobre a matrícula nos autos do processo 583.00.5299913-0/2 e vendeu os direitos sobre o imóvel desta matrícula a JOSÉ LEON e sua mulher JUANA ÁVILA DE LEON (falecidos). Ainda, consta as fls. 176-179 dos autos escritura de testamento determinando a partilha do imóvel aos herdeiros: FABIANA LEON FRANCO; LUCCA LEON FRANCO; JOSÉ LEON AVILA FILHO; MARCOS LEON AVILA; RICARDO LEON AVILA; e MARTA LEON AVILA FRANCO.** **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.345.770,33 (um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil, setecentos e setenta reais e trinta e três centavos) para dezembro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 176.958,23 (dezembro/2019). **Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0034669-46.2018.8.26.0100, em trâmite na 38ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.**

São Paulo, 20 de dezembro de 2.019.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Flavia Poyares Miranda**  
**Juíza de Direito**