


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
1ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 201, Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11)

2295-1436, São Paulo-SP - E-mail: tatuape1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS

Processo Digital nº: **1000788-17.2016.8.26.0008/01**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condomínio Residencial Floriza**
 Requerido: **Adalberto Teixeira Duarte**

Editais de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação do executado **ADALBERTO TEIXEIRA DUARTE** (CPF: 223.799.988-09), seu cônjuge, se casado for, bem como da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 1000788-17.2016.8.26.0008 – Ordem nº 99/2016**, em trâmite na **1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORIZA I** (CNPJ: 18.233.821/0001-33).

O Dr. Paulo Guilherme Amaral Toledo, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.zukerman.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o Apartamento nº 26, localizado no 2º andar da Torre 6 do Residencial Floriza, situado à Rua Bactória, 164, no 46º Subdistrito - Vila Formosa, contendo uma área privativa de 48,220 m²; área comum de 49,988 m² (sendo 29,345 m² de área coberta e 20,643 m² de área descoberta), já inclusa a área correspondente a uma vaga coberta na garagem coletiva; perfazendo a área total de 98,208 m²; correspondendo-lhes uma fração ideal de 0,2590% no terreno condominial e uma área total edificada de 77,565 m². **Contribuinte nº 116.402.0480.5** (Conforme fls. 276 dos autos). **Matrícula nº 248.736 do 9º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 275/291, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Bactória nº 164, Conjunto Residencial Floriza I, Vila Formosa, São Paulo/SP. O imóvel é composto de 02 (dois) dormitórios, sala com varanda, cozinha, banheiro, área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem coberta, localizada no andar térreo do condomínio. Trata-se de Apartamento de Padrão Médio com elevador, que possui a idade aparente de 09 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 248736, conforme **Av. 01**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

1ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 201, Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11)

2295-1436, São Paulo-SP - E-mail: tatuape1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

(24/07/2013), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo, em 007/10/2022, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU e/ou Dívida Ativa.***

OBS²: *Conforme constam as fls. 336/361, o referido imóvel possui saldo devedor junto à credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, no importe de R\$ 101.302,77 (atualizado até 27/09/2022).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 257.317,44 (setembro/2022 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 29.076,84 (setembro/2022 – Conforme fls. 320/321 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/11/2022 às 10h30min, e termina em 01/12/2022 às 10h30min; 2ª Praça começa em 01/12/2022 às 10h31min, e termina em 27/01/2023 às 10h30min.

6 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão na proposta o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo; prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

1ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 201, Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11)

2295-1436, São Paulo-SP - E-mail: tatuape1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

8 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta da Leiloeira Oficial: Dora Plat CPF 070.809.068-06, Banco Itaú, Agência 3756, C/C 01767-3 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

A comissão da leiloeira, 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.

10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

1ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 201, Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11)

2295-1436, São Paulo-SP - E-mail: tatuape1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", terá 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 CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.* O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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 CPC). 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.

12 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - *Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@zukerman.com.br. Para participar acesse www.zukerman.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site zukerman.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ****1ª VARA CÍVEL****Rua Santa Maria nº 257, Sala 201, Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11)****2295-1436, São Paulo-SP - E-mail: tatuape1cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o executado ADALBERTO TEIXEIRA DUARTE, seu cônjuge, se casado for, bem como a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/07/2017. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 18 de outubro de 2022.

Paulo Guilherme Amaral Toledo

Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**