



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

8ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939, Torre Brigadeiro, 9º andar,
Jurubatuba - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8158, São Paulo-SP - E-
mail: stoamaro8cv@tjsp.jus.br

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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0041437-88.2018.8.26.0002**
Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente: **CONDOMINIO EDIFÍCIO TUPANUYARA**
Executado: **Damha Urbanizadora e Construtora Ltda**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais movida por CONDOMINIO EDIFÍCIO TUPANUYARA em face de DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA, PROCESSO Nº 0041437-88.2018.8.26.0002

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível, do Foro Regional II - Santo Amaro, Estado de São Paulo, Dr(a). Cláudia Longobardi Campana, na forma da Lei, etc.

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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - APARTAMENTO nº 141 localizado no 14º andar ou 17º pavimento do EDIFÍCIO TUPANUYARA, situado à Rua Algemesi nº 164, Rua Germano Ulbrich e Viela 4, na VILA ANDRADE, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 299,02m², a área comum de divisão não proporcional de 96,00m² correspondente a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva, para a guarda de igual número de veículos de passeio, e a 01 depósito indeterminado, localizados nos 2º e 1º subsolos ou 1º e 2º pavimentos, e a área comum de divisão proporcional de 227,23m², perfazendo a área total de 622,25m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,6666% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 62 feito na matrícula nº 198.908. Contribuinte nº 301.052.0058-9. Matrícula nº 257.163 do 11º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 257163, conforme Av.4(07/10/1999), Contribuinte: 301.052.0058-9. Av.6(26/08/2019), Penhora exequenda. Av.7(07/11/2019), Penhora do imóvel em favor da SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO-SF, Processo nº 1541947- 59.2015.8.26.0090, VEF/Vergueiro/Capital/SP. Av.8(03/02/2020), Indisponibilidade dos Bens e Direitos de DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA, Processo nº 0000997-30.2015.5.20.0016, 8ªVT/Aracajú/SE. Av.9(03/08/2020), Indisponibilidade dos Bens e Direitos de DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA, Processo nº 0024677-89.2017.5.24.0007, 7ªVT/Campo Grande/MS. Av.10(04/11/2020), Indisponibilidade dos Bens e Direitos de DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA, Processo nº 10024627-06.2016.5.24.0005, 5ªVT/Campo Grande/MS.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
8ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939, Torre Brigadeiro, 9º andar,
 Jurubatuba - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8158, São Paulo-SP - E-
 mail: stoamaro8cv@tjsp.jus.br

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

Av.11(03/02/2022), Indisponibilidade dos Bens e Direitos de DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA, Processo nº 0010354-34.2019.5.03.0156, VT/Frutal. Av.12(18/02/2022), Indisponibilidade dos Bens e Direitos de DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA, Processo nº 0000077-88.2018.5.13.0002, VT/João Pessoa. Av.13 (23/11/2022), Indisponibilidade dos Bens e Direitos de DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA, Processo nº 0001843-33.2015.5.02.0021, VT/João Pessoa. Av.14 (08/12/2022), Indisponibilidade dos Bens e Direitos de DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA, Processo nº 0509869- 39.2018.8.05.0080. Av.15 (09/10/2023), Indisponibilidade dos Bens e Direitos de DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA, Processo nº 8012395-60.2019.8.05.0080. Av.16 (10/10/2023), Indisponibilidade dos Bens e Direitos de DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA, Processo nº 0500274-16.2018.8.05.0080.

OBS¹: Constatam Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 1.276.443,28 até 24/10/2023.

OBS²: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 22/91, realizado nos autos nº 100482-23.2017.8.26.0002, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Local, prova emprestada admitida às fls. 120, O Condomínio Edifício Tupanuyara é composto por 19 pavimentos (1º e 2º subsolo: garagens; Térreo: hall de entrada e áreas de lazer; Mezanino: salão de jogos; 1º ao 15º andar: 01 (um) apartamento por andar com 02 (dois) elevadores (sendo um social e outro de serviço com acessos independentes) e 01 (uma) escada que interliga todos os pavimentos).

OBS³: Consta, planilha de cálculo de débito em aberto em período posterior ao da presente demanda, objeto da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo 1004379-68.2017.8.26.0002, em trâmite perante a 12ª Vara Cível do Foro Local, no importe de R\$ 959.852,85, para 09/05/2022. *OBS⁴*: Conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária - Condomínio Edifício Tupanuyara - Realizada no dia 13 de julho de 2021. No Item 6, foi determinado que o arrematante através do leilão, fique livre de pagamento de saldo das cotas condominiais em atraso que ainda restarem devidas até a data da arrematação, caso o crédito da arrematação não quite todo o débito. Aprovado ainda que o valor obtido através da arrematação quite o débito de IPTU, e que, o saldo do crédito restante, amortize os débitos condominiais até a data da arrematação. Aprovado também que após a arrematação, havendo saldo devido de cotas condominiais até a data da arrematação, o processo de cobrança continue contra os antigos devedores. Quanto aos honorários advocatícios de cada ação, ressaltou que são devidos nos termos proferidos pelo juízo e pela lei, e que os mesmos serão quitados na integralidade, porém, através de parcelamento ajustado entre a Dra.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.068.470,38 (outubro/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 277.914,86 (maio/2022).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/12/2023 às 13h00min, e termina em 12/12/2023 às 13h00min; 2ª Praça começa em 12/12/2023 às 13h01min, e termina em 31/01/2024



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

8ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939, Torre Brigadeiro, 9º andar,
Jurubatuba - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8158, São Paulo-SP - E-
mail: stoamaro8cv@tjsp.jus.br

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

às 13h00min.

5 - 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, 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).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de 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).

7 - 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.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). 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.

9 - 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) 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

8ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939, Torre Brigadeiro, 9º andar,
Jurubatuba - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8158, São Paulo-SP - E-
mail: stoamaro8cv@tjsp.jus.br

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

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/TR foro e laudêmio, quando for o caso (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 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(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) 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.

11 - 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.

12 - 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@portazuk.com.br. Para participar acesse www.portazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portazuk.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 da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica a requerida DAMHA - URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA, bem como os credores SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO-SF, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, terceiro(a) interessado MARIA ADELAIDE VIEIRA GOMES DOS SANTOS SILVA, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 30/07/2019. 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 06 de novembro de 2023.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

8ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939, Torre Brigadeiro, 9º andar,
Jurubatuba - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8158, São Paulo-SP - E-
mail: stoamaro8cv@tjsp.jus.br

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