

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

34ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1127/1129, Centro - CEP

01501-900, Fone: 011 2171-6233, São Paulo-SP - E-mail:

sp34cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS**

Processo Digital nº: **1090323-30.2020.8.26.0100**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Residencial Casa Forte Free Service**  
 Executado: **Geraldo Rojo Lozano Junior**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado GERALDO ROJO LOZANO JUNIOR (CPF: 960.409.638-91), credores OSVALDO JOSÉ DA SILVA (CPF: 544.313.528-72), MINISTÉRIOS DA FAZENDA (CNPJ: 00.394.460/0001-41), BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), Processo nº 1090323-30.2020.8.26.0100, em trâmite na 34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CASA FORTE (CNPJ: 03.519.710/0001-10).

A Dra. Adriana Sachsida Garcia, MM. Juíza 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.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Apartamento nº 124, localizado no 12º andar do "Condomínio Residencial Casa Forte", situado Alameda Dino Bueno, nº 663, no 11º Subdistrito Santa Cecília/SP. Contendo a área privativa de 43,110 m², área de uso comum de 47,647m², a área real total de construção de 90,757m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,5999% no terreno do edifício, bem como o direito de uso de uma vaga para guarda de um automóvel de passeio, em local indeterminado, sujeita ao uso de manobrista na garagem localizada no 1º andar ou 2º subsolo do condomínio. Contribuinte nº 008.009.02701. Matrícula nº 96.387 do 2º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 96387, conforme Av.03 (28/12/2018), Penhora nos autos da Ação de Execução nº 1074209-21-2017, promovida por Condomínio Residencial Casa Forte, em curso na 4ª Vara Cível da Capital. Av. 4 (03/02/2020), penhora nos autos da Execução Trabalhista, promovida por Osvaldo José da Silva contra Geraldo Rojo Lozano Júnior e Outros, em curso na 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Marília/SP. Proc. nº 001.111.38220155150033. Av. 5 (15/02/2021), penhora nos autos da Execução promovida pelo Ministérios da Fazenda contra São Gabriel Bobinas e Materiais Recicláveis Ltda. e Outros, processo nº 00120496020175150026, em curso no Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - Presidente Prudente/SP. Av. 6 (17/3/2021), penhora nos autos da Execução Cível nº 10161659520158260482 promovida pelo Banco Bradesco S/A. contra São Gabriel Bobinas e Materiais Recicláveis Ltda. e Outros, em curso na 5º Ofício Cível



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

34ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1127/1129, Centro - CEP

01501-900, Fone: 011 2171-6233, São Paulo-SP - E-mail:

sp34cv@tjsp.jus.br

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

Central da Comarca de Presidente Prudente/SP.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 73,17 (exercício 2023), R\$ 76,46 (exercício 2024), até 31/01/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 419,08, totalizando R\$ 568,71 até 31/01/2024.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 268.949,47 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 13.150,91 (fevereiro/2022).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/03/2024 às 10h00min, e termina em 21/03/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 21/03/2024 às 10h01min, e termina em 17/04/2024 às 10h00min.

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 60% 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

34ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1127/1129, Centro - CEP

01501-900, Fone: 011 2171-6233, São Paulo-SP - E-mail:

sp34cv@tjsp.jus.br

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

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.

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/ITR 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

34ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1127/1129, Centro - CEP

01501-900, Fone: 011 2171-6233, São Paulo-SP - E-mail:

sp34cv@tjsp.jus.br

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

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@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.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.

Ficam o(s) executado(s) GERALDO ROJO LOZANO JUNIOR, bem como os credores OSVALDO JOSÉ DA SILVA, MINISTÉRIOS DA FAZENDA, BANCO BRADESCO S/A, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 04/04/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 31 de janeiro de 2024.

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