

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação do executado **BRASELL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 00.371.744/0001-12), credores **CLAUDIO SANTINELLI** (CPF: 092.140.228-79), **AMAMBAÍ IMÓVEIS LTDA** (CNPJ: 00.447.871/0001-58), **IRENE RYBARCZYK LEMOS** (CPF: 066.526.788-61), **SILVESTRE TEIXEIRA DE GOUVEIA** (CPF: 082.021.188-59), **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 49.269.236/0019-46), **MARIO HIKARU NAKAME** (CPF: 063.534.088-70), **SECRETÁRIA MUNICIPAL DA FAZENDA** (CNPJ: 46.392.130/0003-80), **LEONARDO VANNUCCI** (Sem Qualificação), **PAULO JOSE BARBOSA DE BRITO** (Sem Qualificação), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1017576-48.2021.8.26.0100**, em trâmite na **45ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMINIO CONJUNTO NACIONAL -CCN** (CNPJ: 54.201.041/0001-75).

O Dr. RENATO DE ABREU PERINE, 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.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Unidade Autônoma nº 203, do 2º andar do sub-bloco HORSIA II, do bloco comercial do CONJUNTO NACIONAL, com entrada pela Galeria e, sob nº 100 da Rua Padre João Manoel, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área total de 329,6735m², sendo 263,7300m² de área própria e privativa, 15,1903m² correspondente à quota parte nas áreas comuns do Conjunto Nacional, 50, 7532m² correspondente à quota parte nas áreas comuns do bloco de escritórios Horsa II, totalizando 65,9435m², a participação nas referidas área comuns, cabendo-lhe no terreno uma parte ideal representada por décimos milésimos equivalente a 26,5272. O Conjunto Nacional, acha-se construído em terreno com a área de 14.562,00m² medindo 123,40m de frente para a Avenida Paulista, 118,00m da frente aos fundos no lado direito de quem da avenida olha para ele ao longo da Rua Augusta, 118,00m do lado esquerdo ao longo da Rua Padre João Manoel, e 123,40m nos fundos ao longo da Alameda Santos, compreendendo toda a quadra que confronta pela frente, lados e fundos com as referidas vias públicas. **Contribuinte nº 01006815074. Matrícula nº 15.319 do 13º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 15319, conforme **R.03(06/07/1982)**, A proprietária Comércio e Industria Neva Ltda, vendeu o imóvel a REFINADORA DE OLEOS BRASIL S/A. **R.04(04/05/2001)**, Alteração da denominação social da proprietária Refinadora de Óleos Brasil S/A para Refinadora de Óleos Brasil Ltda. **Av.7(11/05/2007)**, distrato do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra objeto do R.5 entre Refinadora de Óleos Brasil Ltda e Brás & Figueiredo Informática S/C Ltda. **Av.10(23/07/2009)**, Contribuinte nº 010.068.1507-4. **Av.13(17/12/2014)**, Penhora em favor de Claudio Santinelli (Do título consta que foi declarada fraude a execução do distrato objeto da Av.07), Processo nº 01495004020055020017, 17ª VT/SP. **Av.14(10/11/2015)**, Contribuinte nº 010.068.1507-4. **Av.15(10/11/2015)**, PERMUTA a Brasell Empreendimentos e Participações Ltda -EPP. **Av.18(29/05/2019)**, Indisponibilidade de Bens de Brasell Empreendimentos e Participações Ltda, atual denominação de Brasell Computadores e Sistemas Ltda, Processo nº 00142005520085150077, VT De Indaiatuba. **Av.19(16/07/2020)**, Indisponibilidade de Bens de Brasell Computadores e Sistemas Ltda, Processo nº 00025342420105020053, 53ª VT/SP. **Av.20(02/10/2020)**, Distribuição de Ação em favor de Amambaí Imóveis Ltda, Processo nº 0034123-20.2020.8.26.0100, 18ª VC/Central/SP. **Av.21(29/12/2020)**, Indisponibilidade de Brasell Computadores e Sistemas Ltda, Processo nº 10003794420175020034, TRT 2ª Região. **Av.22(11/02/2021)**, Indisponibilidade de Brasell Computadores e Sistemas Ltda, Processo nº 02044008520055020012, TRT 2ª Região. **Av.24(30/08/2021)**, Indisponibilidade de Brasell Computadores e Sistemas Ltda, Processo nº 00634008120075020027, TRT 2ª Região. **Av.25(15/12/2021)**, Penhora em favor de Irene Rybarczyk Lemos até o limite de R\$ 59.645,90(04/2023), Processo nº 00634008120075020027, 27ªVT/SP. **Av.26(11/02/2022)**, Penhora em favor de Silvestre Teixeira de Gouveia, Processo nº 1000379-44.2017, 34ª VT/SP. **Av.27(03/06/2022)**, Penhora Exequenda. **Av.28(18/07/2022)**, Distribuição da Presente Ação de Execução. **Av.29(09/03/2023)**, Penhora em favor da Secretaria Municipal da Fazenda, Processo nº 00964151-51.2008.8.26.0090, Execução Fiscal. **Av.31(09/10/2023)**, Penhora em favor do Ministério da Fazenda,

Processo nº 0026878-98.2012.4.03.6182, 3ª Vara de Execuções Fiscais TRF. **Av.32(06/11/2023)**, Penhora em favor de Mario Hikaru Nakane, Processo nº 0204400-85.2005.5.02.0012, 12ª VT/SP.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 29.072,10, IPTU/20023 no valor de R\$ 28.306,50 e dívida ativa no valor de R\$ 758.430,45, até 24/01/2024.

**OBS:** Em consulta ao site da Prefeitura de SP, consta o valor de R\$ 67.067,81 (07/08/2023) de dívida ascendente.

**CONFORME FLS., 453 - A RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE SOBRE O DÉBITO EXEQUENDO, SERÁ RESTRITA E LIMITADA A IMPORTANCIA DA ARREMATAÇÃO, PROSEGUINDO-SE A EXECUÇÃO CONTRA A EXECUTADA, NAQUILO QUE SUPERAR O VALOR OBTIDO EM HASTA PÚBLICA.**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.767.231,25 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.237.049,34 (abril/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/03/2024 às 10h20min, e termina em 15/03/2024 às 10h20min; 2ª Praça começa em 15/03/2024 às 10h21min, e termina em 04/04/2024 às 10h20min.**

**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.

**10** - 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 executado, naquilo que superar o valor obtido em hasta pública. A responsabilidade do arrematante sobre o débito exequendo, será restrita e limitada a importância da arrematação.**

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@portalzuk.com.br](mailto: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.

Fica o executado BRASELL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, bem como os credores CLAUDIO SANTINELLI, AMAMBAÍ IMÓVEIS LTDA, IRENE RYBARCZYK LEMOS, SILVESTRE TEIXEIRA DE GOUVEIA, PREFEITURA DE SÃO PAULO - SECRETARIA DE FINANÇAS, MARIO HIKARU NAKAME, SECRETÁRIA MUNICIPAL DA FAZENDA, LEONARDO VANNUCCI, PAULO JOSE BARBOSA DE BRITO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/05/2022. 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, 24 de janeiro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, **Escrevente Digitei,**

Eu, \_\_\_\_\_, **Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.**

---

**RENATO DE ABREU PERINE**  
**JUIZ DE DIREITO**