

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **MARCELO GRECOV MATOS** (CPF: 147.240.488-24), credor **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IDEALI** (CNPJ: 06.977.134/0001-43), *credor tributário* **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), *credor(a) fiduciário* **CONSTRUTORA CELI LTDA** (CNPJ: 13.031.257/0001-52), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0002513-31.2011.8.26.0009**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IDEALI** (CNPJ: 06.977.134/0001-43).

O(A) Dr(a). Márcia de Souza Donini Dias Leite, MM. Juiz(a) 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE¹ - O apartamento nº 64, localizado no 6º andar do empreendimento "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IDEALI", situado na Rua Guanhães, nº 60, na Vila Zelina, 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área real privativa coberta edificada de 75,080m², a área real comum coberta edificada de 25,953m², a área real total edificada de 101,033m², área real comum descoberta de 12,734m², a área real total construída + descoberta de 113,767m², e a fração ideal no terreno de 0,7162%; correspondendo-lhe o direito a 01 vaga, indeterminada, com capacidade para abrigar 1 automóvel de passeio, utilizada com auxílio de manobrista. O terreno, que também faz frente para a Rua Professor Gustavo Pires de Andrade, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 2.565,00m². **Contribuinte nº 044.100.0170-1(AV.04). Matrícula nº 161.639 do 06º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 161.639, conforme **R.06(16/11/2005)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, os proprietários deram o presente imóvel em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à CONSTRUTORA CELI LTDA. **AV.08(09/08/2017)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0016422-09.2012.8.26.0009, perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente, movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IDEALI. **AV.09(06/12/2017)**, PENHORA EXEQUENDA.

¹: *O arrematante adquirirá o domínio do imóvel e assumirá a dívida fiduciária, ficando responsável pelas parcelas/quitação da alienação fiduciária.*

Conforme Laudo de Avaliação, fls. 317 - AUTOS: O presente imóvel possui os seguintes ambientes: sala com 02(dois) ambientes e varanda, 03(três) dormitórios (um suíte com terraço), cozinha, banheiro, área de serviço com wc e uma vaga na garagem.

Observações:

I) Consta Débitos de IPTU no valor de R\$165,16 até 05/02/2024 e dívida ativa no valor de R\$20.619,59, totalizando **R\$20.784,75** até 05/02/2024.

II) Conforme fls. 628/629 - AUTOS, a Construtora Celi Ltda, credora fiduciária, informou nestes autos que pende em aberto a quantia de **R\$ 1.320.567,25** (julho/2022) decorrente da alienação fiduciária objeto do R.06. Ainda, conforme fls. 769/775 - AUTOS, a credora informou nestes autos o "Procedimento Extrajudicial de Consolidação da Propriedade Fiduciária", protocolado perante o 6º Cartório de Registro de Imóveis.

III) Consta a ação de Ação Declaratória de Quitação de Escritura Particular de compra e Venda de Imóvel Pronto, Com Parte Do Preço Para pagamento Parcelado e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária com o Escopo de Garantia Por Prescrição da Dívida, **sob o nº 1005310-40.2023.8.26.0009**, perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente, que o réu move em face da Credora Fiduciária Construtora Celi Ltda.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 574.988,44 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 190.400,51 (agosto/2021 - Conforme fls. 558/565 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 22/03/2024 às 14h00min, e termina em 25/03/2024 às 14h00min; 2ª Praça começa em 25/03/2024 às 14h01min, e termina em 15/04/2024 às 14h00min.

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 65% 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 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.

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

Ficam o(s) requerido(s) MARCELO GRECOV MATOS, bem como o credor CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IDEALI, credor tributário MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, credor(a) fiduciário CONSTRUTORA CELI LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/04/2014. **Dos autos constam o Agravo de Instrumento sob o nº 2243908-89.2023.8.26.0000, da 33ª Câmara de Direito Privado.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 14 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

MÁRCIA DE SOUZA DONINI DIAS LEITE
JUIZ(A) DE DIREITO