



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@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: **1007896-24.2021.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condominio Edifício Isabella**
 Executado: **Pedrazul Serviços Ltda Me, citar na pessoa de Sueli Terrim Pedro Furlani**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU PEDRAZUL SERVIÇOS LTDA ME, CITAR NA PESSOA DE SUELI TERRIM PEDRO FURLANI, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício movida por CONDOMINIO EDIFÍCIO ISABELLA em face de PEDRAZUL SERVIÇOS LTDA ME, CITAR NA PESSOA DE SUELI TERRIM PEDRO FURLANI, PROCESSO Nº 1007896-24.2021.8.26.0008

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr(a). Luciano Gonçalves Paes Leme, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, e 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 FIDUCIANTE - Apartamento nº 93, localizado no 9º andar do "Edifício Isabella", situado à Rua Mariano de Souza nº 694 (AV.10 de 09/11/2010 da matrícula), no 27º Subdistrito Tatuapé, São Paulo/SP, contendo a área real privativa de 63,150m², área real comum de garagem de 19,630m², equivalente a 01 (uma) vaga de garagem, com auxílio de manobrista, área comum da unidade de 16,137m², área real total de 98,917m² e a fração ideal no terreno de 1,9936%. **Contribuinte nº 056.245.0129-3. Matrícula nº 144.335 do 9º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 144.335, conforme **R.19 (22/02/2019)** registro para constar alienação fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. **Av.20 (21/09/2021)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº 1001405.28.2020.5.02.0372. **Av.21 (26/10/2021)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº 1000219-64.2020.5.02.0373. **Av.22 (12/11/2021)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº 0024020-73.2021.5.24.0051. **Av.23 (12/11/2021)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº 10002486.02.2020.5.02.0003. **Av.24 (29/11/2021)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº 1001404-43.2020.5.02.0372. **Av.25 (03/12/2021)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

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

0001904-20.2010.5.02.0068. **Av.26 (21/03/2022)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº 0001010-38.2020.5.10.0014. **Av.27 (30/03/2022)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº 0010545-47.2021.5.03.0144. **Av.28 (07/04/2022)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº 0000030-57.2021.5.10.0014. **Av.29 (31/05/2022)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº 0024089-08.2021.5.24.0051. **Av.30 (31/05/2022)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº 1001414-84.2020.5.02.0373. **Av.31 (31/05/2022)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº 1001413-02.2020.5.02.0373. **Av.32 (13/07/2022)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº 1001247-67.2021.5.02.0006. **Av.33 (05/09/2022)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.34 (04/04/2023)** averbação para constar penhora dos direitos decorrentes do R.19 do imóvel em favor de Pedro Albino Leonco, Processo nº 0011148-32.2020.5.15.0109 da 3ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP. **Av. 35 (23/10/2023)** averbação para constar indisponibilidade do referido imóvel, Processo nº 1001138-05.2021.5.02.0313.

OBS¹: Constam Débitos de IPTU em Dívida Ativa no valor de R\$ 50,23 até 16/02/2024.

OBS²: Conforme fls. 569/578 dos autos, o valor do débito junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF é de R\$ 2.890.027,62 (atualizado até 16/05/2023).

OBS³: Conforme Decisão de fl. 596 dos autos, houve penhoras no rosto destes autos, comandadas pelos Juízos da 1ª Vara da Comarca de Ibiúna/SP, no processo executivo nº 1000746-44.2022.8.26.0238, da Vara do Trabalho de Mundo Novo/MS, nos processos nº 0024639-76.2021.5.24.0051 e nº 0024089-08.2021.5.24.0051 e da 1ª Vara do Trabalho de Pedro Leopoldo/MG, no processo executivo nº 0010545-47.2021.5.03.0144 (fls. 546-547, 581-583, 592 e 593-594). Conforme Decisão de fl. 638 dos autos, houve penhora no rosto destes autos, comandada pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, por onde tramita a reclamação trabalhista nº 1000248-60.2020.5.02.0003 (fls. 622- 624). Conforme Decisão de fl.648 dos autos, houve penhora no rosto destes autos, comandadas pelo Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Ibiúna/SP, por onde têm andamento os processos nº 1000643-71.2021.8.26.0238 e nº 1002087-76.2020.8.26.0238 (fls. 643-644 e 645). Conforme Decisão de fl. 740 dos autos, houve penhora no rosto destes autos, comandada pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP, então nos autos da reclamação trabalhista nº 1000219-64.2020.5.02.0373, que recai sobre direitos pertencentes à executada Pedrazul Serviços Ltda ME (fls. 722-724). Conforme Decisão de fl. 785 dos autos, houve penhora no rosto destes autos, comandada pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP, no processo nº 0011623-73.2020.5.15.0016 (fls. 782-784). Conforme Decisão de fl. 790 dos autos, houve penhoras no rosto destes autos, comandada pelo Juízo da 14ª Vara do Trabalho de Brasília/DF, nos autos do processo nº 0001010-38.2020.5.10.0014 (fls. 788-789).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 400.583,97 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 29.812,16 (março/2023).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

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

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/04/2024 às 15h30min, e termina em 09/04/2024 às 15h30min; 2ª Praça começa em 09/04/2024 às 15h31min, e termina em 29/04/2024 às 15h30min.

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 confo rme 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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

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

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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 executada PEDRAZUL SERVIÇOS LTDA ME, na pessoa de seu representante legal SUELI TERRIM PEDRO FURLANI, os credores PEDRO ALBINO LEONCO, SIMONE BASTOS GOMES, ROMOALDO ANTONIO KEPS, seus cônjuges se casados forem,

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227 , 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

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

SINDICATO DOS EMPREGADOS EM EMPRESAS DE ASSEIO, CONSERVAÇÃO E LIMPEZA URBANA DA REGIÃO METROPOLITANA BELO HORIZONTE, na pessoa de seu representante legal, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL– CEF, a credora tributária PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, o terceiro interessado DAVI NASCIMENTO GUIMARAES, seu cônjuge se casado for e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/08/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. **Dúvidas e esclarecimentos:** Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 20 de fevereiro de 2024.

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