

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do(a) requerido(a) **ESDRAS SOARES** (CPF: 003.630.208-29), coproprietário(a) **RÔDE CARDOSO SOARES** (CPF: 045.658.478-17), credores **ISILDA ALVES CAVALHEIRO** (Sem Qualificação), **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), compromissário vendedor **RETA COMERCIAL E ADMINISTRATIVA LTDA** (CNPJ: 60.865.334/0001-50), terceira interessada **REGINA ELISABETE SCHMIDT BULLARA** (CPF: 048.166.748-29), bem como de seu cônjuge, se casado (a) for e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0184900-66.2010.8.26.0100**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMINIO EDIFÍCIO RODOLPHO PIRANI** (CNPJ: 54.457.098/0001-30).

O Dr. RICARDO DAL PIZZOL, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Conjunto n. 72, localizado no 7º andar ou 8º pavimento do EDIFÍCIO RODOLPHO PIRANI, situado na rua Major Sertório, n. 212, no 7º Subdistrito - Consolação, com a área total de 132,80m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 3,751% e ao qual cabe um espaço destinado a guarda de um auto na garagem com a fração ideal de 0,937%, totalizando a fração ideal de 4,688%. **Contribuinte nº 007.084.01104. Matrícula nº 104.864 do 05º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 104864, conforme **Av.01(03/08/2021)**, Penhora do imóvel em favor de ISILDA ALVES CAVALHEIRO, Processo nº 1000868-10.2018.5.02.0014, 14ªVT/São Paulo/SP. **Av.02(04/10/2022)**, Penhora Exequenda.

OBS: Constam Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 4.169,00, IPTU/2023 no valor de R\$ 3.989,10 e dívida ativa no valor de R\$ 61.010,22 até 16/02/2024.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 489/528, o condomínio onde está localizado o imóvel é do tipo comercial, com torre única que se eleva no alinhamento predial da via, tendo terreno com fechamento frontal em alvenaria, dois portões metálicos, acessando as garagens no subsolo e em nível piso pouco acima do piso térreo, e porta de acesso a pedestre ao interior do edifício, em duas folhas metálicas e altura elevada. O edifício se compõe de subsolo, piso térreo com pé direito elevado, e 10 (dez) andares tipo, que são acessados por dois elevadores, escada de uso comum; sem antecâmara ou porta corta-fogo. A unidade de nº 72, localiza-se no 7º andar do edifício, em pavimento que conta com 02 (dois) conjuntos destinados a escritórios comerciais. Trata-se de um conjunto comercial composto de recepção, distribuição/espera, 06 (seis) salas, sala de arquivo e banheiros, com área de pia lavatório e aparador no acesso e dois boxes com sanitários; um destinado a uso masculino e outro feminino. A unidade, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos -2017", publicado pelo IBAPE-SP, pertence à Classe 2 - Comercial, Grupo 2.1 - Escritório, Padrão 2.1.3 - Médio com elevador, sendo balizada pelo limite inferior do intervalo. O edifício tem idade real aproximada de 48 anos e igual idade aparente. O estado de conservação e obsolescência da unidade, segundo o quadro A do método de Ross/Heidecke, representado pela letra "d", afeita a uma conservação entre regular e demandando reparos simples.

OBS¹: Consta como Proprietária, na matrícula do imóvel, RETA COMERCIAL E ADMINISTRATIVA LTDA.

OBS²: Consta na matrícula do imóvel, aberta em 08/07/2019, como registro anterior a Transcrição nº 69.709 do 5º CRI/SP.

OBS³: Consta, às fls. 12/15, cópia do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra, firmado em 14/06/2007 entre RETA COMERCIAL E ADMINISTRATIVA LTDA (VENDEDORA) e ESDRAS SOARES (COMPRADOR), casado com RÔDE CARDOSO SOARES, pendente de regularização junto ao fólio local.

OBS⁴: Consta na Cláusula II - "Do preço" do referido Contrato, que o imóvel foi adquirido pelo preço total de R\$ 40.000,00, na qual a VENDEDORA confessa haver recebido do COMPRADOR, um uma única parcela, a quantia de R\$ 40.000,00.

OBS⁵: Consta, às fls.562/570, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0070991-65.2018.8.26.010, em trâmite perante a 27ª Vara Cível do Foro local, tendo como requerente REGINA ELISABETE SCHMIDT BULLARA. O valor da dívida no dia 19/03/2019 é de R\$ 249.221,73.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 778.826,08 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 663.977,23 (dezembro/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/04/2024 às 13h20min, e termina em 10/04/2024 às 13h20min; 2ª Praça começa em 10/04/2024 às 13h21min, e termina em 02/05/2024 às 13h20min.

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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o(a) requerido(a) ESDRAS SOARES, coproprietário(a) RÔDE CARDOSO SOARES, bem como os credores ISILDA ALVES CAVALHEIRO, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, compromissário(a) vendedor(a) RETA COMERCIAL E ADMINISTRATIVA LTDA, terceiro(a) interessado REGINA ELISABETE SCHMIDT BULLARA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/06/2019. 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, 16 de fevereiro de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

RICARDO DAL PIZZOL
JUIZ DE DIREITO