

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação da executada **MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A** (CNPJ: 10.585.931/0001-52), na pessoa de seu representante legal, dos coproprietários **ANDRÉ VALIÑAS CARPINTERO** (CPF: 044.071.618-76), seu cônjuge, se casado for, **HOPERATRIZ COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 58.353.343/0001-10), na pessoa de seu representante legal, bem como da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0000329-71.2021.8.26.0100 – Ordem nº 1565/2017**, em trâmite na **27ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **STEIN PINHEIRO E CAMPOS SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 02.963.368/0001-80).

A Dra. Melissa Bertolucci, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** - Apartamento nº 153, localizado no 15º andar ou 16º pavimento do Edifício San Francisco, situado na Rua Fernandes Moreira nº 987, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 66,26 m<sup>2</sup>, a área comum de 50,20 m<sup>2</sup>, inclusive a correspondente a uma vaga indeterminada na garagem localizada no subsolo e andar térreo, totalizando a área de 116,46 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,5625% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 5 feito na matrícula nº 123.325 deste Registro. **Contribuinte nº 087.161.0121-9. Matrícula nº 246.773 do 11º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 583/599, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Fernandes Moreira nº 907, Chácara São Antônio, São Paulo/SP. O imóvel é composto de cozinha, lavanderia, sala, banheiro social, 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte e 01 (uma) vaga de garagem. Trata-se de apartamento de Padrão Médio, que possui a idade real de 39 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 246773, conforme **Av. 05 (05/05/2021)**, PENHORA EXEQUENDA.

**OBS<sup>1</sup>:** *Constam Débitos de IPTU (Exercícios 2023 e 2024) no valor de R\$ 124,86 (até 11/03/2024).*

**OBS<sup>2</sup>:** *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 529.561,50 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 002** - Uma casa e respectivo terreno situada na Rua Argentina nº 357, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, medindo o terreno 39,79 metros de frente para a Rua Argentina, 12,56 metros de frente em curva para a esquina arredondada, 22,00 metros para a Rua Bolívia, 43,70 metros e 29,30 metros, respectivamente nos lados direito e esquerdo de quem olha da esquina para o terreno, contém a área de 1.355,00 m<sup>2</sup>, e confina no lado direito com Alberto de Almeida e no lado esquerdo com Giuseppina Accossatto. **Contribuinte nº 014.044.0007.9. Matrícula nº 42.787 do 4º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 90/107, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Argentina, 357, Jardim América, São Paulo/SP. O imóvel possui a área útil de 850,00 m<sup>2</sup>, foi recentemente reformado e encontra-se em excelente estado de conservação, não havendo necessidade de reparos ou reformas. O imóvel possui projeto arquitetônico conservador e clássico, com salas, dormitórios e demais ambientes com amplas dimensões, além de conter espaços para adega, sauna, piscina aquecida, gerador próprio de energia, portões automáticos, sistema e guarita de segurança, vagas de garagem, etc, sendo a Edificação de concreto armado, de uso residencial (podendo ser comercial) composto de dois pavimentos, sendo que a circulação vertical se dá por meio de escadas.

**OBS<sup>1</sup>:** *Constam Débitos de IPTU (Exercícios 2023 e 2024) no valor de R\$ 159.333,49 e Dívida Ativa no valor de R\$ 603.303,17, totalizando R\$ 762.636,66 (até 11/03/2024).*

**OBS<sup>2</sup>:** *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.*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 27.669.520,00 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será atualizada a época da alienação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 28.199.081,50 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/04/2024 às 11h00min, e termina em 03/05/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 03/05/2024 às 11h01min, e termina em 23/05/2024 às 11h00min.**

**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 – Lote 01) e 80% do valor da avaliação (2ª Praça – Lote 02, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação dos coproprietários 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, *garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Indicarão, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo*, 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 bem arrematado deverá ser depositado 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 ou prazo de até 02 (dois) dias úteis (depósito do lance ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada). 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. Nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos.

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 da leiloeira 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 a leiloeira. A comissão da leiloeira 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.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA** - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra à quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.* Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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](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 a executada MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, na pessoa de seu representante legal, os coproprietários ANDRÉ VALIÑAS CARPINTERO, seu cônjuge, se casado for, HOPERATRIZ COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., na pessoa de seu representante legal, bem como a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 12/04/2021, 29/09/2023 respectivamente. 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, 11 de março de 2024.

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

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

---

**MELISSA BERTOLUCCI**  
**JUÍZA DE DIREITO**