

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos requeridos **TAM INSTRUMENTOS LTDA - EPP** (CNPJ: 06.061.822/0001-69), na pessoa de seu representante legal, **CLEONICE DA COSTA BIZARI** (CPF: 128.400.128-80), credores **MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL** (CNPJ: 59.307.595/0001-75), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0003618-24.2011.8.26.0565**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOM HEITOR** (CNPJ: 07.193.693/0001-25).

O(A) Dr(a). Érika Ricci, MM. Juiz(a) 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** -"A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 13 (TREZE), LOCALIZADO NO 1º ANDAR DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL DOM HEITOR, SITUADO NA RUA GUAPORÉ, Nº 244, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 70,8000m<sup>2</sup>, a área comum de 31,2959m<sup>2</sup>, a área total construída de 102,0959m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 4,1600%. Tomando-se por base o alinhamento da Rua Guaporé e de quem desta olhar para o prédio, faz frente parte para o poço do elevador, parte para a caixa de escadas e parte para a área de iluminação e ventilação existente entre este apartamento e o apartamento 12 e confronta, do lado direito com a parede divisória lateral direita da construção, do lado esquerdo, parte com o poço do elevador, parte com a caixa de escadas e parte com o corredor de circulação do andar e, nos fundos com a área de iluminação e ventilação existente entre este apartamento e o apartamento 14. É composto de uma (01) suíte, um (01) dormitório, banheiro completo, sala de estar, hall de circulação interna, cozinha e área de serviço". **Contribuinte nº 10.031.0194. Matrícula nº 27.278 do 01ª CRI de São Caetano do Sul/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 27278, conforme **Av.2(14/03/2014)**, Indisponibilidade dos bens de TAM INSTRUMENTOS LTDA - EPP, Processo nº 0004475-46.2011.4.03.6126. **Av.3(03/09/2014)**, Indisponibilidade dos bens de TAM INSTRUMENTOS LTDA - EPP, Processo nº 0005610-25.2013.4.03.6126, 3ªVF/Santo André/SP. **Av.5(01/12/2021)**, Penhora exequenda. **Av.6(28/12/2021)**, Indisponibilidade dos bens de TAM INSTRUMENTOS LTDA - EPP, Processo nº 1001079-96.2014.8.26.0554, 8ªVC/Santo André/SP.

**OBS:** Consta Débitos de IPTU no valor de R\$ 95.391,26 até 04/03/2024.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** -"A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX SIMPLES Nº 10 (DEZ), LOCALIZADO NO 1º SUBSOLO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL DOM HEITOR, SITUADO NA RUA GUAPORÉ, Nº 244, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 18,9000m<sup>2</sup>, a área comum de 5,0127m<sup>2</sup>, a área total construída de 23,9127m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,6663%. Faz frente para a área de circulação e manobras e confronta, do lado esquerdo com o box duplo 11A/B, do lado direito com a parede divisória lateral esquerda da construção e, nos fundos com o quadro de força e luz". **Contribuinte nº 10.031.0213. Matrícula nº 27.279 do 01ª CRI de São Caetano do Sul/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 27279, conforme **Av.2(25/01/2013)**, Penhora exequenda. **Av.3(14/03/2014)**, Indisponibilidade dos bens de TAM INSTRUMENTOS LTDA - EPP, Processo nº 0004475-46.2011.4.03.6126. **Av.4(03/09/2014)**, Indisponibilidade dos bens de TAM INSTRUMENTOS LTDA - EPP, Processo nº 0005610-25.2013.4.03.6126, 3ªVF/Santo André/SP. **Av.6(28/12/2021)**, Indisponibilidade dos bens de TAM INSTRUMENTOS LTDA - EPP, Processo nº 1001079-96.2014.8.26.0554, 8ªVC/Santo André/SP.

**OBS<sup>1</sup>:** Consta Débitos de IPTU no valor de R\$ 17.768,51 até 04/03/2024.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 592/618, o imóvel possui 13 anos de idade e vida útil estimada em 60 anos; seu estado de conservação é regular.

**OBS<sup>3</sup>:** Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, veda a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o art. 2º, §1º e 2º, podendo a vaga de garagem ser arrematada tão somente por proprietários de unidades do Condomínio Edifício Dom Heitor, situado na Rua Guaporé, nº 244, São Caetano do Sul/SP - CEP 09560-390, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

**OBS<sup>4</sup>:** Consta, às fls.496/5556, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0004475-46.2011.4.03.6126, em trâmite perante a 3ª Vara Federal da Comarca de Santo André/SP, tendo como requerente UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL. O valor da dívida é de R\$ 1.340.432,06.

**OBS<sup>5</sup>:** Os referidos imóveis foram arrematados por CLEONICE DA COSTA BIZARI, no processo nº 0004475-46.2011.4.03.6126 - 3ª VF/De Santo André.

#### **AValiação DOS BENS R\$ 404.228,16 (fevereiro/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AValiação TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 404.228,16 (FEVEREIR/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 121.513,65 (janeiro/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/05/2024 às 10h10min, e termina em 24/05/2024 às 10h10min; 2ª Praça começa em 24/05/2024 às 10h11min, e termina em 13/06/2024 às 10h10min.**

**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 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](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.

Ficam os requeridos TAM INSTRUMENTOS LTDA - EPP, CLEONICE DA COSTA BIZARI, bem como os credores MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 06/09/2019, 12/12/2012 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 Caetano do Sul, 04 de março de 2024

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

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

---

ÉRIKA RICCI  
JUIZ(A) DE DIREITO