


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
3ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Diva - CEP

03345-000, Fone: (11) 3489-4622, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente3cv@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: **0008635-70.2005.8.26.0009**
 Classe: Assunto: **Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Edifício Central Park**
 Requerido: **Soraya Garcia Sargi**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU SORAYA GARCIA SARGI, expedido nos autos da ação de Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRAL PARK em face de SORAYA GARCIA SARGI, PROCESSO Nº 0008635-70.2005.8.26.0009

A MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro Regional IX - Vila Prudente, Estado de São Paulo, Dra. Priscilla Midori Maizato, 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 JUSCEP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O Apartamento nº 22, localizado no 2º andar do Edifício Central Park, situado à Rua Mário Augusto do Carmo nº 106, esquina com a Rua Giovanni Patolli, no Jardim Avelino, 26º Subdistrito Vila Prudente, São Paulo/SP, com a área útil de 156,33m², área comum de divisão não proporcional de 12,00m², correspondente ao direito de uso exclusivo de 02 vagas para abrigar 02 automóveis de passeio na garagem, mais a área comum de divisão proporcional de 70,18m², encerrando a área construída de 238,51m² e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 3,9684%. O terreno, onde se acha construído o edifício, encerra a área de 2.125,08m². **Contribuinte nº 051.325.0262-8. Matrícula nº 120.181 do 6º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 120.181, conforme **Av.08 (30/07/2010)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Francisco Cesario de Moura, Processo nº 020312004013020002 ou 0203100-22.2004.5.02.0013 da 13ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV.09 (03/05/2013)** averbação para constar indisponibilidade de bens de Flavio Augusto Sargi, Processo nº 0008024-71.2003.4.03.6182 da 10ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo/SP - Tribunal Regional Federal da Terceira Região/SP. **Av.10 (03/09/2013)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de José Augusto dos Santos, Processo nº 820/2005 ou 0082000-92.2005.5.02.0069 da 69ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **Av.11 (10/10/2014)** averbação para constar indisponibilidade de bens de Flavio Augusto Sargi, Processo nº 0071384-77.2003.4.03.6182 da 10ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo/SP - Tribunal Regional Federal da Terceira Região/SP. **Av.12 (19/11/2014)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.14 (01/09/2016)** averbação para constar indisponibilidade de bens de Flavio Augusto Sargi, Processo nº 0010737-42.2015.5.15.0148 da Vara do Trabalho de Itararé/SP -

502480 - Edital - Leilão Eletrônico - NOVO CPC



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

3ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Diva - CEP

03345-000, Fone: (11) 3489-4622, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente3cv@tjsp.jus.br

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

Tribunal Superior do Trabalho/SP. **Av.15 (04/05/2017)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Fabiano Guasco, Processo nº 2707-2004-1 ou 0270700-95.2004.5.02.0066 da 66ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **Av.17 (12/07/2019)** averbação para constar indisponibilidade de bens de Flavio Augusto Sargi, Processo nº 0083300-88.2006.5.15.0038 da Vara do Trabalho de Bragança Paulista/SP - TST - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região. **Av.18 (05/08/2020)** averbação para constar indisponibilidade de bens de Flavio Augusto Sargi, Processo nº 0154900-12.2005.5.02.0057 da 57ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **Av.19 (14/07/2021)** averbação para constar indisponibilidade de bens de Flavio Augusto Sargi, Processo nº 0011407-62.2000.4.03.6182 da 6ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo/SP - TRF3. **Av.20 (08/02/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Condomínio Edifício Central Park, Processo nº 0000301-85.2021.8.26.0009 da 3ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente/SP.

OBS1: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 6.342,10 (Exercício 2024), R\$ 6.068,40 (Exercício 2023) e Dívida Ativa no valor de R\$ 266.012,81, totalizando R\$ 278.423,31 até 24/02/2024.

OBS2: Consta nos autos que Soraya Garcia Sargi e Flavio Augusto Sargi se divorciaram e que na partilha dos bens o referido imóvel coube exclusivamente à Soraya Garcia Sargi.

OBS3: Conforme fls. 1751/1755 dos autos, consta penhora no rosto dos autos do processo 0000301-85.2021.8.26.0009 da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente/SP, ajuizada por Condomínio Edifício Central Park contra Soraya Garcia Sargi, no montante de R\$ 379.498,41 (atualizado até março de 2023).

OBS4: Conforme fl. 1.816 dos autos, consta penhora no rosto dos autos do processo 0270700-95.2004.5.02.0066 da

66ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, ajuizada por Fabiano Guasco contra Flávio Augusto Sargi, para pagamento da importância de R\$ 41.416,88, atualizado até 28/02/2022.

OBS5: Conforme petição de fls. 1.817/1.823 dos autos, em 21/09/2023 ocorreu a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício Central Park, no qual foi aprovado a concessão de desconto no total da dívida condominial (débitos condominiais do processo 0008635-70.2005.8.26.0009 e débitos condominiais do processo 0000301- 85.2021.8.26.0009) no patamar máximo de 60% de desconto, sendo o valor total dos débitos com o desconto de R\$ 254.052,59, atualizado até março/2024.

OBS6: A UNIDADE ESTÁ DESOCUPADA.

Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 827.289,56 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

3ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Diva - CEP

03345-000, Fone: (11) 3489-4622, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente3cv@tjsp.jus.br

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

3 - DÉBITO EXEQUENDO - (Débitos do processo 0008635-70.2005.8.26.0009 e Débitos do processo 0000301-85.2021.8.26.0009) - R\$ 635.131,47 (março/2024), com o desconto de 60% aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 21/09/2023 o valor do débito é de R\$ 254.052,59 (março/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/05/2024 às 10h00min, e termina em 16/05/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 16/05/2024 às 10h01min, e termina em 05/06/2024 às 10h00min.

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). 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

3ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Diva - CEP

03345-000, Fone: (11) 3489-4622, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente3cv@tjsp.jus.br

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

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante depósito judicial vinculada ao Juízo do processo.

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

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portazuk.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,

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

3ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4622, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente3cv@tjsp.jus.br

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

observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica a executada SORAYA GARCIA SARGI, seu cônjuge se casada for, herdeiros do coproprietário FLAVIO AUGUSTO SARGI, na pessoa de seus filhos CAIO AUGUSTO SARGI, IAGO AUGUSTO SARGI E VICTOR AUGUSTO ROCHA SARGI, os credores FABIANO GUASCO, JOSÉ AUGUSTO DOS SANTOS, FRANCISCO CESARIO DE MOURA, seus cônjuges se casados forem, a credora tributária PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/03/2007. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 09 de abril de 2024.

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