

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **CHRISTIANE PICINI BASÍLIO** (CPF: 675.288.566-49), credores **ANDREA QUATTRER PEREIRA LOPES** (CPF: 368.977.048-30), **INTERLAGOS FRANGO FRITO LTDA** (CNPJ: 00.017.122/0001-90), **JORGE DAHLAN, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DAKOTA** (CNPJ: 02.346.225/0001-20), *credor tributário* **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), compromissário(a) vendedor(a) e anuente **DCG INCORPORADORA LTDA** (CNPJ: 44.020.907/0001-98), cedentes **JOSÉ ISMAEL JÚNIOR** (CPF: 385.207.617-04), e seu cônjuge **CLICIA MARIA HELAYEL** (CPF: 744.019.207-91), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0088595-05.2019.8.26.0100**, em trâmite na **31ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DAKOTA** (CNPJ: 02.346.225/0001-20).

O(A) Dr(a). Gisele Valle Monteiro da Rocha, MM. Juiz(a) 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 - APARTAMENTO Nº 34, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO DAKOTA, situado na Alameda Fernão Cardim Nº 161, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, com a área privativa de 57,593m², área comum de 40,069m², área total de 97,622m² e o coeficiente de proporcionalidade no terreno de 0,1228, com direito ao uso de 01 vaga para guarda e estacionamento de veículo, indeterminada, localizada no subsolo ou andar térreo, sujeita a colocação por manobrista, área esta inclusa na área comum da unidade. O terreno onde se encontra o referido edifício encerra a área de 1.100,00m². **Contribuinte nº 009.091.0510-3. Matrícula nº 130.363 do 04º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 130.363, conforme **AV.06(02/05/2019)**, Verifica-se que CGN INCORPORADORA LTDA passou a denominar-se DCG INCORPORADORA LTDA. **AV.07(02/05/2019)**, INDISPONIBILIDADE, conforme protocolo extraído dos autos Nº 0228100-66.1997.5.02.0046 foi decretada a INDISPONIBILIDADE DE BENS de DCG INCORPORADORA LTDA. **AV.08(08/07/2020)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.09(26/08/2020)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0032769-28.2018.8.26.0100, perante a 42ª Vara Cível do Foro desta Capital, movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DAKOTA. **AV.10(23/05/2022)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de DCG INCORPORADORA LTDA nos autos do processo nº 0214100-54.1994.5.02.0050.

Observações:

- I) Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$7.283,00 até 22/03/2024 e dívida ativa no valor de R\$150.675,94, **totalizando R\$157.958,94** até 22/03/2024.
- II) Conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO TOTAL DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES E RATIFICAÇÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, JOSÉ ISMAEL JÚNIOR e CLICIA MARIA HELAYEL cederam à CHRISTIANE PICINI BASILIO a totalidade dos direitos e obrigações referentes à aquisição do imóvel objeto, passando a cessionária a figurar como única promitente compradora na relação negocial.

Conforme Laudo de Avaliação, fls. 157 - AUTOS, o acesso à unidade objeto da presente restou prejudicado, entretanto, fora avaliada unidade semelhante, sendo constituída por: Sala, 02 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

Penhoras no rosto dos autos: I) Conforme fls. 200 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de R\$ 14.935,28 perseguida na ação de Cumprimento Provisório de Sentença, **processo 0081693-70.2018.8.26.0100**, perante a 2ª Vara Cível do Foro desta Capital, movida por Andréa Quattrer Pereira Lopes. II) Conforme fls. 266 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de R\$ 1.102.023,62 perseguida na ação de Cumprimento Provisório de Sentença, **processo 0021857-98.2020.8.26.0100**, perante a 15ª

Vara Cível do Foro desta Capital, movida por Interlagos Frango Frito Ltda. **III)** Conforme fls. 320 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de R\$ 135.979,30 perseguida na ação de Embargos à Execução, **processo 0831518-62.2006.8.26.0002**, perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, movida por Jorge Dahlan. **IV)** Conforme fls. 566 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de R\$ 54.049,10 perseguida na ação de Cumprimento de Sentença, **processo 0032769-28.2018.8.26.0100**, perante a 42ª Vara Cível do Foro desta Capital, movida por Condomínio Edifício Dakota.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 856.794,40 (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 337.149,67 (fevereiro/2024 - Conforme fls. 605 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/05/2024 às 14h30min, e termina em 13/05/2024 às 14h30min; 2ª Praça começa em 13/05/2024 às 14h31min, e termina em 03/06/2024 às 14h30min.

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

Ficam o(s) requerido(s) CHRISTIANE PICINI BASÍLIO, bem como os credores ANDREA QUATTRER PEREIRA LOPES, INTERLAGOS FRANGO FRITO LTDA, JORGE DAHLAN, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DAKOTA, credor tributário MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, compromissário(a) vendedor(a) e anuente DCG INCORPORADORA LTDA, cedentes JOSÉ ISMAEL JÚNIOR, e seu cônjuge CLICIA MARIA HELAYEL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/05/2020. **Dos autos constam o Agravo de Instrumento sob o nº 2125317-42.2021.8.26.0000, remetido ao STJ.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 27 de março de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

GISELE VALLE MONTEIRO DA ROCHA
JUIZ(A) DE DIREITO