

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que recaem sobre o bem imóvel e para intimação do executado **CARLOS MORAIS LOPES** (CPF: 239.310.947-15), seu cônjuge e coproprietária **MARIA ISABEL DA ROCHA LOPES** (CPF: 068.578.067-80), da promitente vendedora **LANCE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** (CNPJ: 04.858.881/0001-37), bem como dos credores **HILDA MARTINS ALVES MOTA** (qualificação ignorada), **JONATAS SANTOS DE SOUZA** (qualificação ignorada), **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO** (CNPJ: 42.498.733/0001-48), **SEBASTIANA DE CARVALHO CARDOSO** (qualificação ignorada), **NELZIMAR ALVES MALDONADO** (qualificação ignorada), **CONDOMÍNIO LE PARC RESIDENTIAL RESORT** (CNPJ: 08.184.257/0001-52), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1008440-71.2019.8.26.0011 – Ordem nº 1366/2019**, em trâmite na **23ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **SILVEIRA, FERRAZ & RENAN LOPES SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 24.996.903/0001-32).

O Dr. Marcos Duque Gadelho Júnior, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que recaem sobre o Apartamento nº 610 com dependências na cobertura do bloco 7 do prédio, situado na Via Parque nº 3715, com numeração suplementar pela Rua Projetada do PAL 46122 nº 255, na Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, com direito a 2 vagas de Garagem de uso indistinto, sendo 1 vaga no Grupo A e 1 vaga no Grupo B de vagas situadas no subsolo comum aos blocos, 3, 4, 6 e 7, e correspondente fração de 0,002011 para o apartamento, do terreno designado por lote 1 do PAL 46122, Foreiro ao domínio da União, Conforme Av. 06, houve a retificação das características e confrontações imóvel, que passam a ser as seguintes: terreno com a configuração de um polígono irregular de 5 lados, medindo 240,32 metros de frente em 2 segmentos de 229,56 metros e 10,76 metros em curva subordinada a um raio de 6,00 metros confrontando com a Via Parque (Via-4), Logradouro Público, 252,04 metros pela direita, confrontando com a Rua Projetada, Logradouro Público, 204,43 metros pela esquerda, confrontando com o lote 2 do PAL 44725 situado na Avenida das Américas, de propriedade de Wal-Mart brasil Ltda. e 242,00 metros aos fundos, confrontando com o lote 2 do PAL 46122 situado na Avenida das Américas, de propriedade de Lance Empreendimentos e Participações Ltda. e outros. **Contribuinte nº 3088411-8** (Conforme fls. 708 dos autos). **Matrícula nº 300.044 do 9º CRI de Rio de Janeiro/RJ. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 300044, conforme **R. 17 (05/06/2019)**, PENHORA em favor de HILDA MARTINS ALVES MOTA, Processo nº 0032066-35.2017.8.19.0001, 50ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. **Av. 18 (19/06/2020) e R. 23 (12/09/2023)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA. **R. 19 (23/02/2022)**, PENHORA em favor de JONATAS SANTOS DE SOUZA, Processo nº 0100169-75.2016.5.01.0003, 3ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. **R. 20 (24/05/2022)**, PENHORA em favor do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, Processo nº 0306862-42.2019.8.19.0001, 12ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Rio de Janeiro/RJ. **R. 21 (05/07/2023)**, PENHORA, Processo nº 0101093-30.2016.5.01.0248, 8ª Vara do Trabalho da Comarca de Niterói/RJ. **R. 22 (17/08/2023)**, PENHORA em favor de SEBASTIANA DE CARVALHO CARDOSO, Processo nº 0100768-28.2016.5.01.0451, 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Itaboraí/RJ. **R. 24 (10/11/2023)**, PENHORA em favor de NELZIMAR ALVES MALDONADO, Processo nº 0101185-33.2016.5.01.0078, 78ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.

**OBS<sup>1</sup>:** *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 981,86 e Dívida Ativa no valor de R\$ 66.307,07, totalizando R\$ 67.288,93 (até 26/02/2024).*

**OBS<sup>2</sup>:** *Conforme constam as fls. 726/727, sobre o referido imóvel constam débitos de condomínio, no montante de R\$ 9.037,17 (atualizado até 22/11/2022).*

**OBS<sup>3</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*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.600.686,25 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.**

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/05/2024 às 10h50min, e termina em 29/05/2024 às 10h50min; 2ª Praça começa em 29/05/2024 às 10h51min, e termina em 19/06/2024 às 10h50min.**

**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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**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. 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 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza propter rem) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação.** O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, 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](mailto: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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o executado CARLOS MORAIS LOPES, seu cônjuge e coproprietária MARIA ISABEL DA ROCHA LOPES, a promitente vendedora LANCE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, bem como os credores HILDA MARTINS ALVES MOTA, JONATAS SANTOS DE SOUZA, MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, SEBASTIANA DE CARVALHO CARDOSO, NELZIMAR ALVES MALDONADO, CONDOMÍNIO LE PARC RESIDENTIAL RESORT e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/05/2022. Dos autos consta Agravo de Instrumento em Recurso Especial (2268579-16.2022.8.26.0000) com pedido de Efeito Suspensivo pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 09 de abril de 2024.

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

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

---

**MARCOS DUQUE GADELHO JÚNIOR**  
**JUIZ DE DIREITO**