

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **EMA FREITAS BISSON** (CPF: 116.567.568-46), **CARLOS ALBERTO DOS SANTOS** (CPF: 104.946.128-27), *credor tributário* **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), credores **HIGOR FELIPO DA SILVA ANANIAS, ROSÂNGELA ROSA DE JESUS DINIZ DOS SANTOS** (CPF: 264.837.298-98), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1131873-39.2019.8.26.0100**, em trâmite na **40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE** (CNPJ: 53.819.066/0001-74).

O Dr. Fernando José Cúnico, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - UNIDADE AUTÔNOMA nº 2.018, do 20º pavimento do Edifício Mirante do Vale (AV.05), à Av. Prestes Maia, 241, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, com a área privativa de 37,20m², área comum de 12,80m², num total de 50,00m², de área bruta, cabendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,57m² (0,0785%) e a quota de despesa geral de 0,0797% e a específica de 0,44643%. **Contribuinte nº 001.047.0713-5. Matrícula nº 41.148 do 05º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 41.148, conforme **AV.15(16/03/2022)**, PENHORA EXEQUENDA.

Observação: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.926,40 até 11/04/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 7.812,05, totalizando **R\$ 9.738,45** até 11/04/2024.

Penhoras no rosto dos autos: I) Conforme fls. 257 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de **R\$ 21.523,99**, perseguida nos autos da ação de Cumprimento de Sentença, **processo nº 0003880-93.2020.8.26.0100**, perante a 9ª Vara Cível da Capital, movida por HIGOR FELIPO DA SILVA ANANIAS.

II) Conforme fls. 494/495 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de **R\$ 50.973,12**, perseguida nos autos da ação de Cumprimento de Sentença, **processo nº 0023836-98.2020.8.26.0002**, perante a 11ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, movida por ROSANGELA ROSA DE JESUS DINIZ DOS SANTOS.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

Observação: I - Far-se-á informar, que o bem descrito supra, não é tombado, entretanto encontram-se situado em área envoltória.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - **R\$ 172.741,78** (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - **R\$ 41.458,91** (novembro/2023 - Conforme fls. 527 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - **1ª Praça** começa em **24/05/2024 às 14h10min**, e termina em **29/05/2024 às 14h10min**;
2ª Praça começa em **29/05/2024 às 14h11min**, e termina em **18/06/2024 às 14h10min**.

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 para arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da

Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 30% do valor da proposta, e o restante em até 06 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 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 - Em caso de arrematação, o Arrematante não responderá sobre Débitos de Condomínio anteriores a data do leilão, que será objeto de prosseguimento da execução pelo saldo remanescente em face do executado. Contudo, responderá pelos Débitos de IPTU, não se aplicando a regra do Art. 130, Parágrafo único do CTN, por se tratar de concessão do credor uma vez que o débito de condomínio é superior ao lance mínimo (Art. 323, Art. 908, §§1º e 2º do CPC). 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.

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

Ficam os executados EMA FREITAS BISSON, CARLOS ALBERTO DOS SANTOS, bem como o credor tributário MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, credores HIGOR FELIPO DA SILVA ANANIAS, ROSÂNGELA ROSA DE JESUS DINIZ DOS SANTOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 02/03/2022. 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, 16 de abril de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FERNANDO JOSÉ CÚNICO
JUIZ DE DIREITO