


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, Vila Almeida - CEP 04795-100,

Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvstoamaro@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: **0013408-86.2022.8.26.0002**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Vanilda da Silva Duarte**
 Executado: **Ricardo Leandro Oliveira**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação do requerido **RICARDO LEANDRO OLIVEIRA** (CPF: 293.385.858-40), seu cônjuge, se casado for, do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), bem como da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Extinção de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0013408-86.2022.8.26.0002 – Ordem nº 006/2020**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**, requerida por **VANILDA DA SILVA DUARTE** (CPF: 135.135.878-21).

A Dra. **Marian Najjar Abdo**, MMª Juíza 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 FIDUCIANTE que recaem sobre o Apartamento Duplex nº 172, localizado no 17º andar e na cobertura do bloco designado Mansão Capri, integrante do empreendimento denominado Condomínio Marajoara, situado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 900, e Avenida Engenheiro Alberto de Zagotis, no Bairro do Aterrado, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 142,170 m², a área comum de garagem de 48,520 m², referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, destinadas a guarda de igual número de veículos, sujeitos ao auxílio de manobrista, e a área comum de 63,056 m², perfazendo a área total de 253,746 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,7190% no terreno condominial. Referido bloco foi submetido ao registro de condomínio conforme o registro feito sob o nº 61 na matrícula nº 206.760 deste Serviço Registral. **Contribuinte nº 090.346.0361.1** (Conforme fls. 91 dos autos). **Matrícula nº 343.895 do 11º CRI da Capital/SP. BENFEITÓRIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação as fls. 356/381 dos autos principais, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 900, Vila Isa, São Paulo/SP. O apartamento é composto no pavimento térreo com 01 (uma) sala de jantar e estar, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 02 (dois) banheiros, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte; e, no 1º Pavimento é composto de 01 (uma) suíte, 01 (um) banheiro, churrasqueira, piscina. O imóvel possui ainda 02 (duas) vagas na garagem. Trata-se de apartamento de Padrão Médio, que possui seu estado de conservação regular.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 343895, conforme **R. 08 (05/11/2007)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do BANCO BRADESCO S/A.

OBS: Constam Débitos de IPTU (Exercício 2023), no valor de R\$ 6.035,08 e Dívida Ativa no valor de R\$ 19.499,75, totalizando R\$ 25.534,83 (até 22/03/2024).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.106.390,88 (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, Vila Almeida - CEP 04795-100,

Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvstoamaro@tjsp.jus.br

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

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 – OBSERVAÇÕES:

- a) *Conforme constam as fls. 249, o credor fiduciário Banco Bradesco S/A, informa que sobre o referido imóvel possui o débito de R\$ 110.256,91 (atualizado até 04/03/2024). Conforme decisão de fls. 243, eventual valor de arrematação será destinado à quitação do débito.*
- b) *Conforme constam as fls. 174, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 0017468-05.2022.8.26.0002, em trâmite perante 8ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro/SP, tendo como autor o Requerido.*
- c) *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*
- a) *Trata-se de alienação judicial de coisa comum, assim fica assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino. O direito de preferência deve ser invocado ao ensejo da praça/leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por estranho, não sendo admitido o seu exercício depois que a praça/leilão se findar.*

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/05/2024 às 13h50min, e termina em 14/05/2024 às 13h50min; 2ª Praça começa em 14/05/2024 às 13h51min, e termina em 04/06/2024 às 13h50min.

6 - CONDIÇÕES DE VENDA - *Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª e 2ª Praças). 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).*

7 - 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).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, Vila Almeida - CEP 04795-100,
 Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail:
 upj1a4cvstoamaro@tjsp.jus.br

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

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). 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.

12 - 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.*

13 - 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.

14 - 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.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, Vila Almeida - CEP 04795-100,

Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvstoamaro@tjsp.jus.br

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

Fica o requerido RICARDO LEANDRO OLIVEIRA, seu cônjuge, se casado for, o credor fiduciário BANCO BRADESCO S/A, bem como a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. 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 11 de abril de 2024.

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