

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de NUA-PROPRIEDADE** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ANA CAROLINA GONÇALVES ORSALINO** (CPF: 313.712.508-12), **THAINÁ RIBEIRO GONÇALVES ORSALINO** (CPF: 229.546.178-29), credores **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), usufrutuária **ALZIRA RIBEIRO GONÇALVES** (CPF: 725.440.318-91), terceiro interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JULIANA** (CNPJ: 02.834.195/0001-09), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE DESPEJO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0012700-38.2019.8.26.0003**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA/SP**, requerida por **RENATO BÁEZ FILHO** (CPF: 243.425.728-34), **RENATO BÁEZ NETO** (CPF: 253.266.178-03).

O Dr. Jomar Juarez Amorim, 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 - NUA-PROPRIEDADE** - O apartamento nº 52, do tipo "A", localizado no 5º andar do EDIFÍCIO JULIANA, situado na Rua Durval Fontoura Castro, nº 40, na Vila Paulista, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área privativa de 58,9373m<sup>2</sup>, área comum na garagem de 10,5935m<sup>2</sup> e área comum no edifício de 47,3708m<sup>2</sup>, com a área total construída de 116,9016m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,44745% no terreno condominial, com direito a uma vaga coberta individual na garagem coletiva, para um automóvel de passeio, de forma indeterminada. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na matrícula 56.355, deste Cartório, terreno esse inscrito no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 089.096.0097-7. **Contribuinte nº 089.096.00977. Matrícula nº 122.901 do 8º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 122901, conforme **R-10 (01/09/2014)**, Usufruto do imóvel a favor de ALZIRA RIBEIRO GONÇALVES. **AV-12 (19/08/2020)**, Penhora exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Constam Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 36,68 até 18/04/2024, IPTU/2023 no valor de R\$ 35,10 até 18/04/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 198,94, até 18/04/2024.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 205/229, trata-se de unidade integrante de um empreendimento residencial de padrão construtivo tipo simples, idade de 32 anos e uma vaga de garagem. O Edifício Juliana, onde está situada a referida unidade é constituído por um bloco de 15 pavimentos, sendo dois subsolos, térreo e 10 andares -tipo com quatro unidades por andar. O condomínio dispõe de portaria com interfones para comunicação interna, telefone, salão de festa, playground, circuito interno de televisão e portões automáticos nas entradas (social e garagem). A circulação interna do edifício é realizada através de dois elevadores. A unidade em questão é constituída de sala para dois ambientes, dois dormitórios, terraço, banheiro, quarto de empregada, banheiro de empregada, cozinha e lavanderia. Os cômodos existentes e os acabamentos básicos aplicados permitem classificar a unidade como "Apartamento Padrão Simples - com elevador". A idade do prédio é de 30 anos, necessitando de reparos simples.

**OBS<sup>3</sup>:** Consta, às fls. 413/456, informação de que sobre imóvel recai débito condominial no valor total de R\$ 1.910,26 (26/10/2023), com Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JULIANA em face das executadas, processo nº 1028613-04.2023.8.26.0003, perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP.

**OBS<sup>4</sup>:** NUA PROPRIEDADE: O nu proprietário (no caso o arrematante) terá a titularidade do domínio, mas não o direito de usufruir o bem, enquanto perdurar o Usufruto Vitalício.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 315.087,22 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 486.526,60 (abril/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/06/2024 às 14h50min, e termina em 11/06/2024 às 14h50min; 2ª Praça começa em 11/06/2024 às 14h51min, e termina em 01/07/2024 às 14h50min.**

**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). O arrematante deverá depositar em juízo em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor 20% do lance a título de caução, e o restante no prazo de 15 dias.

**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** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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** - 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.

**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 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 requeridos ANA CAROLINA GONÇALVES ORSALINO, THAINÁ RIBEIRO GONÇALVES ORSALINO, bem como os credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, usufrutuário(a) ALZIRA RIBEIRO GONÇALVES, terceiro(a) interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JULIANA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/07/2020. 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, 19 de abril de 2024.

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

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

---

**JOMAR JUAREZ AMORIM**  
**JUIZ DE DIREITO**