

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação do executado **PEDRO HERZ** (CPF: 056.189.918-53), credores **SILVIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 09.303.237/0001-16), credor hipotecário **BANCO DO BRASIL** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1075810-86.2022.8.26.0100**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **SUB-CONDOMINIO GARAGE CONJUNTO NACIONAL** (CNPJ: 53.829.990/0001-31).

O Dr. Tom Alexandre Brandão, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:**

**LOTE 001** - VAGA correspondente a 1/856 avos para a guarda de um automóvel de passeio, em espaço não delimitado, nem privativo, de nominada Quota de Participação Condominial nº 216, na unida de autônoma garagem do 1º e 2º subsolos do CONJUNTO NACIONAL com entrada pelo nº 60 da Rua Padre João Manoel, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com uma fração ideal equivalente a 22,4873m.<sup>2</sup> sobre as áreas próprias exclusivas da unidade; 4,9977m<sup>2</sup> sobre as áreas comuns pertencentes a essa unidade autônoma o 2,2115 de quota parte na fração ideal do terreno que lhe cabe. A unidade autônoma garagem situada no 1º e 2º subsolos tem capacidade para a guarda de 856 automóveis de passeio, correspondendo-lhe a parte ideal no terreno no total de 1.893,1137 avos, cada fração ideal da unidade autônoma garagem, recebe a denominação especial de Quota de Participação Condominial. O CONJUNTO NACIONAL acha-se construído em terreno com a área de 14.562,00m.<sup>2</sup>, medindo 123,40m. de frente para a Avenida Paulista, - 118,00m. da frente aos fundos, no lado direito de quem da Avenida olha para ele ao longo da Rua Augusta, 118,00m. do lado esquerdo ao longo da Rua Padre João Manoel e, 123,40m. S nos fundos ao longo da Alameda Santos, compreendendo toda a quadra que confronta pela frente, lados e fundos com as referidas vias públicas **Contribuinte nº 010.068.0850.7. Matrícula nº 25.629 do 13º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 25629, conforme **Av.06 (03/09/2008)**, Contribuinte 010.068.0850-7. **R.09 (03/09/2019)**, Hipoteca Censual em favor do Banco do Brasil CNPJ: 00.000.000/0001-91. **Av.10 (15/01/2020)**, Existência da ação de Título de execução nº 0000128-35.2019.8.16.0001 em favor do condomínio Shopping Curitiba CNPJ: 04.682.392./0001-77. **Av.11 (06/06/2023)**, Indisponibilidade dos bens de Pedro Herz extraído do processo nº 1000446-38.2023.5.02.0021. **Av.12 (13/06/2023)**, Indisponibilidade dos bens de Pedro Herz extraído do processo nº 0000783-50.2021.5.02.9001. **Av.13 (26/07/2023)**, Indisponibilidade dos bens de Pedro Herz extraído do processo nº 1001349-06.2018.5.02.0003. **Av.14 (19/09/2023)**, Penhora Exequenda. **Av.15 (25/03/2024)**, Indisponibilidade dos bens de Pedro Herz extraído do processo nº 1001320-91.2021.5.02.0021.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.494,00 até 28/03/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 6.069,50, totalizando R\$ 7.563,50 até 28/03/2024.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 16.444,05 (março/2024).**

**LOTE 002** - VAGA correspondente a 1/856 avos para a guarda de um automóvel de passeio, em espaço não delimitado, nem privativo, de nominada Quota de Participação Condominial nº 217, na unida de autônoma garagem do 1º e 2º subsolos do CONJUNTO NACIONAL com entrada pelo nº 60 da Rua Padre João Manoel, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com uma fração ideal equivalente a 22,4873m.<sup>2</sup> sobre as áreas próprias exclusivas da unidade; 4,9977m<sup>2</sup> sobre as áreas comuns pertencentes a essa unidade autônoma o 2,2115 de quota parte na fração ideal do terreno que lhe cabe. A unidade autônoma garagem situada no 1º e 2º subsolos tem capacidade para a guarda de 856 automóveis de passeio, correspondendo-lhe a parte ideal no terreno no total de 1.893,1137 avos, cada fração ideal da unidade autônoma garagem, recebe a denominação especial de Quota de Participação Condominial. O CONJUNTO NACIONAL acha-se construído em terreno com a área de 14.562,00m.<sup>2</sup>, medindo

123,40m. de frente para a Avenida Paulista, - 118,00m. da frente aos fundos, no lado direito de quem da Avenida olha para ele ao longo da Rua Augusta, 118,00m. do lado esquerdo ao longo da Rua Padre João Manoel e, 123,40m. S nos fundos ao longo da Alameda Santos, compreendendo toda a quadra que confronta pela frente, lados e fundos com as referidas vias públicas **Contribuinte nº 010.068.0851.5. Matrícula nº 25.630 do 13º CRI de São Paulo/SP.** **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 25630, conforme **Av.06 (03/09/2008)**, Contribuinte 010.068.0851-5. **R.09 (03/09/2019)**, Hipoteca Cedular em favor do Banco do Brasil CNPJ: 00.000.000/0001-91. **Av.10 (15/01/2020)**, Existência da ação de Título de execução nº 0000128-35.2019.8.16.0001 em favor do condomínio Shopping Curitiba CNPJ: 04.682.392./0001-77. **Av.11 (06/06/2023)**, Indisponibilidade dos bens de Pedro Herz extraído do processo nº 1000446-38.2023.5.02.0021. **Av.12 (13/06/2023)**, Indisponibilidade dos bens de Pedro Herz extraído do processo nº 0000783-50.2021.5.02.9001. **Av.13 (26/07/2023)**, Indisponibilidade dos bens de Pedro Herz extraído do processo nº 1001349-06.2018.5.02.0003. **Av.14 (19/09/2023)**, Penhora Exequenda. **Av.15 (25/03/2024)**, Indisponibilidade dos bens de Pedro Herz extraído do processo nº 1001320-91.2021.5.02.0021.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.494,00 até 28/03/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 6.069,50, totalizando R\$ 7.563,50 até 28/03/2024.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 16.444,05 (março/2024).**

**LOTE 003** - VAGA correspondente a 1/856 avos para a guarda de um automóvel de passeio, em espaço não delimitado, nem privativo, de nominada Quota de Participação Condominial nº 218, na unida de autônoma garagem do 1º e 2º subsolos do CONJUNTO NACIONAL com entrada pelo nº 60 da Rua Padre João Manoel, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com uma fração ideal equivalente a 22,4873m.<sup>2</sup> sobre as áreas próprias exclusivas da unidade; 4,9977m.<sup>2</sup> sobre as áreas comuns pertencentes a essa unidade autônoma o 2,2115 de quota parte na fração ideal do terreno que lhe cabe. A unidade autônoma garagem situada no 1º e 2º subsolos tem capacidade para a guarda de 856 automóveis de passeio, correspondendo-lhe a parte ideal no terreno no total de 1.893,1137 avos, cada fração ideal da unidade autônoma garagem, recebe a denominação especial de Quota de Participação Condominial. O CONJUNTO NACIONAL acha-se construído em terreno com a área de 14.562,00m.<sup>2</sup>, medindo 123,40m. de frente para a Avenida Paulista, - 118,00m. da frente aos fundos, no lado direito de quem da Avenida olha para ele ao longo da Rua Augusta, 118,00m. do lado esquerdo ao longo da Rua Padre João Manoel e, 123,40m. S nos fundos ao longo da Alameda Santos, compreendendo toda a quadra que confronta pela frente, lados e fundos com as referidas vias públicas **Contribuinte nº 010.068.0852.3. Matrícula nº 25.631 do 13º CRI de São Paulo/SP.** **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 25630, conforme **Av.09 (07/11/2018)**, Existência da ação de Tutela Cautelar Antecedente nº 1110783-09.2018.8.26.0100 em favor da Silvia Empreendimentos Imobiliários LTDA. CNPJ: 09.303.237/0001-16. **Av.10 (15/01/2020)**, Hipoteca Cedular em favor do Banco do Brasil CNPJ: 00.000.000/0001-91. **Av.11 (06/06/2023)**, Existência da ação de Título de execução nº 0000128-35.2019.8.16.0001 em favor do condomínio Shopping Curitiba CNPJ: 04.682.392./0001-77. **Av.12 (13/06/2023)**, Indisponibilidade dos bens de Pedro Herz extraído do processo nº 1000446-38.2023.5.02.0021. **Av.13 (26/07/2023)**, Indisponibilidade dos bens de Pedro Herz extraído do processo nº 0000783-50.2021.5.02.9001. **Av.14 (19/09/2023)**, Indisponibilidade dos bens de Pedro Herz extraído do processo nº 1001349-06.2018.5.02.0003. **Av.15 (25/03/2024)**, Penhora Exequenda. **Av.16 (25/03/2024)**, Indisponibilidade dos bens de Pedro Herz extraído do processo nº 1001320-91.2021.5.02.0021.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.494,00 até 28/03/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 6.069,50, totalizando R\$ 7.563,50 até 28/03/2024.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 16.444,05 (março/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 49.332,15 (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/05/2024 às 13h10min, e termina em 21/05/2024 às 13h10min; 2ª Praça começa em 21/05/2024 às 13h11min, e termina em 10/06/2024 às 13h10min.**

**4 - 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 60% 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).

**5 - 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).

**6 - 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.

**7 - 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.

**8 - 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.

**9 - 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.

**10 - 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.

**11 - 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).

**12 - 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 PEDRO HERZ, bem como os credores SILVIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, credor(a) hipotecário BANCO DO BRASIL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 24/03/2023. 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, 28 de março de 2024

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

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

---

**TOM ALEXANDRE BRANDÃO**  
**JUIZ DE DIREITO**