

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos requeridos **ESPOLIO DE CLAITON CELSO GUERRATO** (CPF: 048.418.678-72), na pessoa de seu inventariante **PATRICIA REGINA ZOLDAN GUERRATO** (Sem Qualificação), **MARIA BERNADETE ZOLDAN GUERRATO** (CPF: 129.152.828-89), credores **FAZENDA NACIONAL** (Sem Qualificação), **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONUMENTO** (CNPJ: 54.932.835/0001-09), **MINISTÉRIO DA FAZENDA** (CNPJ: 00.394.460/0220-30), credor(a) hipotecário **O.E.S.P GRÁFICO** (CNPJ: 52.648.318/0001-87), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, **Processo nº 0017462-34.2018.8.26.0100**, em trâmite na **20ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONUMENTO** (CNPJ: 54.932.835/0001-09).

A Dra. Elaine Faria Evaristo, MM. Juiz(a) 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - O apartamento nº 91 localizado no 9º andar, do Condomínio Edifício Monumento, à Rua Cel. Diogo n 1429, no Cambuci - 12º subdistrito, possuindo a área útil de 100,00m², área comum de 19,48m², área total de 119,48m² correspondendo-lhe a fração ideal de 2,27 no terreno e nas coisas de uso comum do Edifício. Conforme Av.7(24/03/2014) O Edifício Monumento, está construído em terreno que encerra a área de 973,92m². **Contribuinte nº 04015500598. Matrícula nº 3.054 do 6º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 3054, conforme a **R.06(18/03/2002)**, Hipoteca em favor da O.E.S.P Gráfico (CNPJ: 52.648.318/0001-87). **Na Av.8(24/03/2014)**, Penhora Exequenda. **Na Av.9(05/11/2015)**, Penhora em favor da Fazenda Nacional - Execução Fiscal nº 0042351-32.2009.403.6182 - 10ª Vara Federal/SP. **Na Av.10(06/09/2016)**, Penhora da parte ideal de 50% de Claiton Celso Guerrato em favor do Ministério da Fazenda - 19ª VC/SP, Processo nº 0020768-39.1992.4.03.6010, 19ª VC/SP. **Na Av.11(20/03/2018)**, Penhora em favor do Condomínio Edifício Monumento, ora exequente (outro processo), Processo nº 0000887-48.2018.8.26.0100, 35ª VC/Central.

LOTE 002 - Uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do Edifício Monumento, à rua Cel. Diogo, n. 1.429, no Cambuci-12º Subdistrito, situada no sub-solo, cabendo a essa vaga ou espaço uma área útil e total de 15,527m²., e fração ideal no terreno de 0,2937%. **Contribuinte nº 04015500598. Matrícula nº 3.055 do 6º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 3055, conforme a **Av.05(05/11/2015)**, Penhora em favor da Fazenda Nacional, Processo nº 0042351-32.2009.4.03.6182, 10ª Vara Federal.

OBS: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, veda a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o art. 2º, §1º e 2º, podendo a vaga de garagem ser arrematada tão somente por proprietários de unidades do Condomínio Edifício Monumento, à rua Cel. Diogo 1429.

OBS¹: Os lotes 001 e 002 deverão ser arrematados conjuntamente.

OBS²: Constan Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 1.839,50 até 09/05/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 26.832,14, até 09/05/2024.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTE 001 E 002) - R\$ 665.472,46 (04/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 682.874,11 (abril/2024) montante sobre o qual deverão ser acrescidos eventuais débitos ainda não postulados, honorários em fase de cumprimento, custas finais, entre outros. Os débitos condominiais/despesas/custas processuais não ainda incluídos na ação serão de responsabilidade do arrematante.

Será de responsabilidade do arrematante os débitos condominiais postulados no processo nº 000887.48.2018.8.26.0100.

Contudo, o Condomínio declara que, com o recebimento do valor de R\$ 450.000,00, até ABRIL/2024, dará integral quitação ao débito postulado no presente feito e integral quitação ao débito postulado no processo nº 000887.48.2018.8.26.0100, ocasião em que será solicitada a posterior extinção de ambos os feitos.

Desta forma, na hipótese de lance vencedor em 2ª praça inferior ao valor acima elencado, ficará obrigado o arrematante a pagar/depositar/complementar, até o dia DO LEILÃO, o valor remanescente para a integralização do montante de R\$ 450.000,00.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/06/2024 às 14:50min, e termina em 02/07/2024 às 14:50min; 2ª Praça começa em 02/07/2024 às 14:51min, e termina em 22/07/2024 às 14:50min.

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 pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

10 - 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.

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 o(s) requerido(s) ESPOLIO DE CLAITON CELSO GUERRATO, MARIA BERNADETE ZOLDAN GUERRATO, bem como os credores FAZENDA NACIONAL, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONUMENTO, MINISTÉRIO DA FAZENDA, credor(a) hipotecário O.E.S.P GRÁFICO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 21/02/2014, 11/06/2019 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 09 de maio de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ELAINE FARIA EVARISTO
JUIZ(A) DE DIREITO