

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **CARLOS EDUARDO DE PAULA E SILVA** (CPF: 054.731.668-22), *credor tributário* **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), credores **JEFFERSON MUCCIOLO** (CPF: 106.236.818-54), **BANCO ABC BRASIL** (CNPJ: 28.195.667/0001-06), compromissário(a) vendedor(a) **INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA** (CNPJ: 45.886.025/0001-72), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 0131492-92.2012.8.26.0100**, em trâmite na **21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **EDIFÍCIO MONTREAL OFFICES & SERVICE** (CNPJ: 03.064.770/0001-96).

O(A) Dr(a). Maria Carolina de Mattos Bertoldo, MM. Juiz(a) 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 COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - CONJUNTO nº 101, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO MONTREAL OFFICES & SERVICES, situado na Avenida Rouxinol, nº 1.041, em INDIANÓPOLIS, 24º Subdistrito. UM CONJUNTO, com a área útil de 42,19m², área comum de garagem (uma vaga indeterminada) de 17,18m², área comum de 22,30m², área total de 81,67m², fração ideal de terreno de 0,6030%. **Contribuinte nº 041.184.0297-1. Matrícula nº 144.826 do 14º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 144.826, conforme **R.02 (02/03/2024)**, PENHORA, ficam os direitos sobre o imóvel da presente matrícula PENHORADOS conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 42.230/02, perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro e Ibirapuera, desta Capital, movida por JEFFERSON MUCCIOLO. **AV.03(19/10/2016)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.04(11/06/2018)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, atingindo o imóvel comprometido a CARLOS EDUARDO DE PAULA E SILVA nos autos do processo nº 0124300-71.2006.5.05.0030. **AV.05(21/08/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, atingindo o imóvel comprometido a CARLOS EDUARDO DE PAULA E SILVA nos autos do processo nº 00699007-72.2001.5.02.0059. **AV.06(13/07/2022)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CARLOS EDUARDO DE PAULA E SILVA, atingindo o presente imóvel comprometido, nos autos do processo nº 1001774-45.2019.5.02.0020. **AV.07(26/06/2023)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, atingindo o imóvel comprometido a CARLOS EDUARDO DE PAULA E SILVA nos autos do processo nº 1000076-80.2023.5.02.0014. **AV.08(06/09/2023)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, atingindo o imóvel comprometido a CARLOS EDUARDO DE PAULA E SILVA nos autos do processo nº 1000547-05.2023.5.02.0012. **AV.09(06/09/2023)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, atingindo o imóvel comprometido a CARLOS EDUARDO DE PAULA E SILVA nos autos do processo nº 1001489-14.2019.5.02.0065. **AV.10(15/09/2023)**, AJUIZAMENTO DE AÇÃO, fica a presente averbação a fim de constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1116473-43.2023.8.26.0100, perante a 15ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, movida por BANCO ABC BRASIL. **AV.11(15/09/2023)**, AJUIZAMENTO DE AÇÃO, fica a presente averbação a fim de constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1116487-27.2023.8.26.0100, perante a 15ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, movida por BANCO ABC BRASIL S/A. **AV.12(15/09/2023)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, atingindo o imóvel comprometido a CARLOS EDUARDO DE PAULA E SILVA nos autos do processo nº 1000332-38.2022.5.02.0085. **AV.13(27/09/2023)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, atingindo o imóvel comprometido a CARLOS EDUARDO DE PAULA E SILVA nos autos do processo nº 1000374-53.2023.5.02.0085. **AV.14(04/12/2023)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, atingindo o imóvel comprometido a CARLOS EDUARDO DE PAULA E SILVA

nos autos do processo nº 1000901-65.2023.5.02.0065. **AV.16(22/02/2024)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, atingindo o imóvel compromissado a CARLOS EDUARDO DE PAULA E SILVA nos autos do processo nº 1000635-06.2023.5.02.0089. **AV.17(07/03/2024)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, atingindo o imóvel compromissado a CARLOS EDUARDO DE PAULA E SILVA nos autos do processo nº 1000952-43.2023.5.02.0076.

Observação: Constam Débitos de dívida ativa no valor de **R\$779,76** até 30/05/2024.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 320.222,53 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 54.909,44 (julho/2019 – Conforme fls. 280/282 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/07/2024 às 11h00min, e termina em 24/07/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 24/07/2024 às 11h01min, e termina em 13/08/2024 às 11h00min.

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 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).

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 lance (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 ou aquela que der causa ao cancelamento.

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) executado(s) CARLOS EDUARDO DE PAULA E SILVA, bem como o credor tributário MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, JEFFERSON MUCCILOLO, credores BANCO ABC BRASIL, compromissário(a) vendedor(a) INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/04/2016. 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, 05 de junho de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARIA CAROLINA DE MATTOS BERTOLDO
JUIZ(A) DE DIREITO