

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação da requerida **NOVA ERA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA** (CNPJ: 64.756.042/0001-30), credores **ORIENT RELÓGIOS DA AMAZONAS LTDA.** (CNPJ: 05.830.195/0001-10), **EDUARDO BRAZIL MAZZEO** (CPF: 579.410.258-68), terceiro(a) interessado **APARECIDO SERGIO DA SILVA** (CPF: 251.785.108-52), **VERA HELENA TORRES** (CPF: 577.992.458-91), **EDUARDO GUERESCHI DE SOUZA** (CNPJ: 41.632.448/0001-05), 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 0028660-63.2021.8.26.0100**, em trâmite na **36ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARCIA MARIA** (CNPJ: 57.659.153/0001-62).

O(A) Dr(a). PAULA DA ROCHA E SILVA, 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 71, localizado no 8º pavimento ou 7º andar do "Edifício Marcia Maria", na Rua Padre Antônio Thomaz nº 245, no 19º Subdistrito Perdizes, com a área útil de 71,380m², a área comum de 12,022m², perfazendo a área construída de 83,402m², correspondendo-lhe a fração ideal, no terreno de 2,328%. **Contribuinte nº 022.091.0085-2. Matrícula nº 31.047 do 2º CRI de São Paulo/SP. BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação de fls. 266/267, o apartamento possui: Sala, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, banheiro e 2 dormitórios. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 31047, conforme **Av.4 (20/01/2021)**, Notícia da ação de Usucapião na referida matrícula, Processo nº 1116696-98.2020.8.26.0100, 2a. Vara de Registro Públicos do foro Central da Capital. **Av.5 (29/11/2021)**, Penhora do imóvel em favor da Orient Relógios da Amazônia Ltda, Processo nº 1028744-24.1996.8.26.0100, 9ª. Vara Cível do Foro Central da Capital. **Av.7 (10/08/2022)**, Penhora Exequenda. **R.8 (02/06/2023)**, Arrematação do imóvel em favor de Eduardo Ghereschi de Souza, Processo nº 0167900-48.2001.5.02.0048, 48a. Vara do Trabalho de São Paulo.

OBS¹: Consta nos autos que a arrematação da R.8 (02/06/2023) da referida matrícula, foi cancelada, cuja eventual regularização será de responsabilidade do arrematante.

OBS²: Consta na Av.3 (11/07/2002) que o imóvel possui atualmente o número 227 da mesma rua.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 416.873,87 (abril/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 -BOX de garagem nº GT.08, localizado no andar térreo do "Edifício Márcia Maria", na rua Padre Antônio Thomaz nº 245, no 19º subdistrito Perdizes, com área útil de 13,000m², a área comum de 2,000m², perfazendo a área total construída de 15,000m², correspondendo-lhe, no terreno, a fração ideal de 0,419%. **Contribuinte nº 022.091.0144-1. Matrícula nº 31.048 do 2º CRI de São Paulo/SP.**

OBS¹: Consta Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 420,16 até 09/05/2024.

OBS²: Consta na Av.3 (11/07/2002) que o imóvel possui atualmente o número 227 da mesma rua.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 155.454,92 (abril/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por

proprietários de unidades do Edifício Marcia Maria, situado na Rua Padre Antônio Thomaz nº 227, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 572.328,79 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 53.290,49 (abril/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/06/2024 às 10h10min, e termina em 03/07/2024 às 10h10min; 2ª Praça começa em 03/07/2024 às 10h11min, e termina em 23/07/2024 às 10h10min.

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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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.

Fica a requerida NOVA ERA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, bem como os credores ORIENT RELÓGIOS DA AMAZONAS LTDA., EDUARDO BRAZIL MAZZEO, terceiro(a) interessado APARECIDO SERGIO DA SILVA, VERA HELENA TORRES, EDUARDO GUERESCHI DE SOUZA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 26/11/2021, 19/10/2022 respectivamente. 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, 09 de maio de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PAULA DA ROCHA E SILVA
JUIZ(A) DE DIREITO