



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0102443-45.2008.8.26.0100**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condominio Edificio Monaco**  
 Requerido: **Licinio Comucci e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, nesta data, afixei no local de costume o edital assinado e aprovado. Nada mais.

Nada Mais. São Paulo, 20 de maio de 2024. Eu, LEANDRO PEREIRA LEITE, Escrevente Técnico Judiciário, assino digitalmente.

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência às partes acerca das datas: o Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br); **1ª Praça começa em 28/06/2024 às 10h30min, e termina em 03/07/2024 às 10h30min; 2ª Praça começa em 03/07/2024 às 10h31min, e termina em 24/07/2024 às 10h30min.** Tudo dos termos do edital de fls. 2624/2627 dos autos, com cópia afixada em local de costume.

Nada Mais. São Paulo, 20 de maio de 2024. Eu, LEANDRO PEREIRA LEITE, Escrevente Técnico Judiciário, assino digitalmente.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0102443-45.2008.8.26.0100**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condominio Edificio Monaco**  
 Requerido: **Licinio Comucci e outros**

**EDITAL - 1ª E 2ª PRAÇAS de bens imóveis e para intimação dos requeridos LICINIO COMUCCI (CPF: 721.694.868-87), ESPÓLIO DE ANA REGINA LIMÃO COMUCCI (CPF: 773.238.588-87), RODRIGO LIMÃO COMUCCI (CPF: 272.669.148-09), LARISSA LIMÃO COMUCCI (CPF: 221.367.198-23), TATIANA LIMÃO COMUCCI PEREIRA (CPF: 221.367.158-36), credores JOÃO PACÍFICO DE MENEZES MONTENEGRO (CPF: 057.612.478-87), MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CPF: 057.612.478-87), terceiros interessados ACIL IMOBILIÁRIA LTDA (Sem Qualificação), MARIA GABREILLA PAVLÓPOULOS SPAOLONZI (CPF: 205.333.728-10), ALEX COSTA PEREIRA (CPF: 267.552.148-50), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais movida por CONDOMINIO EDIFICIO MONACO em face de LICINIO COMUCCI E OUTROS, PROCESSO Nº 0102443-45.2008.8.26.0100**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 40ª Vara Cível, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, Dr(a). Fernando José Cúnico, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA**, 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 - UNIDADE AUTÔNOMA nº 9**, localizada no 9º andar ou 10º pavimento do EDIFÍCIO MONACO, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 297, no 17º Subdistrito - Bela Vista, contendo a área útil construída de 284,20m<sup>2</sup>, área útil construída correspondente a 1/12 avos da garagem, 47,00m<sup>2</sup>, área útil total construída da unidade de 331,20m<sup>2</sup>, área comum correspondente a unidade 86,95m<sup>2</sup>, perfazendo área total construída de 418,15m<sup>2</sup>, e a fração ideal de 1/12 avos, 8,3333% ou 55,04m<sup>2</sup> do terreno. **Contribuinte nº 009.050.00765. Matrícula nº 127.466 do 4º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 127466, conforme R.01 (08/08/1997), A propriedade do imóvel a LICINIO COMUCCI e ANA REGINA LIMÃO COMUCCI. R.02 (26/12/2012), Arresto exequendo. Av.14 (13/03/2019), Conversão do arresto exequendo em penhora exequenda. Av.15(25/11/2022), Penhora da parte ideal (50%) do imóvel em favor de JOÃO PACÍFICO DE MENEZES MONTENEGRO, Processo nº 0026703-90.2022.8.26.0100, 24ª VC/Capital/SP.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**OBS1:** Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$ 3.792,38 até 30/04/2024 e dívida ativa no valor de R\$7 01.517,84, totalizando R\$ 705.310,22 até 30/04/2024.

**OBS2:** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 1088/1146, bem como esclarecimentos de fls. 1181/1192, trata-se de um imóvel residencial localizado no Condomínio Mônaco, à Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 297, Apto 9, Bela Vista, São Paulo/SP. O Condomínio é constituído de 13 pavimentos, sendo 12 unidades autônomas e garagem. O imóvel possui área útil de 284,20m<sup>2</sup>, padrão construtivo superior, estado de conservação regular simples e idade de 50 anos.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.487.639,25 (abril/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002 - PARTE IDEAL (8,33%)** – trata-se de 01 (uma) vaga de garagem situada à Alameda Joaquim Eugênio de Lima número 279, no 17º Subdistrito - BELA VISTA (conf. Av.22 (08/08/1997)), antes 28º sub-distrito do Jardim Paulista, contíguo ao prédio número 297 da citada Alameda, medindo dito terreno em sua integralidade 10,50ms de frente para a referida Alameda, por 38,00ms da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, com a área de 399,00ms<sup>2</sup>., medidas essas mais ou menos, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 297 da Alameda Joaquim Eugênio de Lima, do lado esquerdo, com o prédio nº 259 da referida rua, e nos fundos, confronta com o prédio nº 145 da Alameda Ribeirão Preto (conf. Av.18(14/11/1994)), antes confrontando de um lado com Ernesto Hemblard, de outro com Gustavo Avelino Corrêa e pelos fundos com Germani Solz Kenecht Junior. **Contribuinte nº 009.050.00064. Matrícula nº 28.035 do 4º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 28035, conforme Av.18(14/11/1994), o imóvel atualmente confronta do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 297 da Alameda Joaquim Eugênio de Lima, do lado esquerdo, com o prédio nº 259 da referida rua, e nos fundos, confronta com o prédio nº 145 da Alameda Ribeirão Preto, nos termos da escritura datada de 26 de setembro de 1.994. de Notas do 14º Cartório desta Capital, livro 1431, fls. 286. Av.22 (08/08/1997), O imóvel está localizado no 17º Subdistrito - BELA VISTA. R.23(08/08/1997), A propriedade da fração ideal correspondente a 1/12 avos e mais 1/11 de 1/12 avos do imóvel a LICINIO COMUCCI e ANA REGINA LIMÃO COMUCCI. Av.47(04/07/2018), A indisponibilidade dos bens e direitos de ANA REGINA LIMÃO COMUCCI, Processo nº 110492005005090003, 5ª VT de Curitiba/PR. Av.55(12/07/2023), Penhora exequenda.

**OBS1:** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 2559/2595, trata-se de 01 (uma) vaga de garagem, localizada na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, contíguo ao nº 297 (Condomínio Edifício Mônaco), Bela Vista, Cidade de São Paulo/SP. Em meados de 1978, os moradores do "Condomínio Edifício Mônaco", localizado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 297, tiveram a oportunidade de comprar ao lado do seu prédio um terreno em que foi transformado em vagas de garagem, sendo que de todos os condôminos apenas um não participou da compra e repartição do terreno em vagas. O apartamento nº 9, que participou do rateio, e, portanto, tem direito a vaga, ficou com a seguinte descrição: possui área útil de 284,20m<sup>2</sup>, área útil construída correspondente a 1/12 avos da garagem, 47,00m<sup>2</sup>, área útil total construída da unidade de 331,20m<sup>2</sup>, área comum correspondente a unidade 86,95m<sup>2</sup>, perfazendo área total construída de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

418,15m2, e a fração ideal de 1/12 avos, 8,3333% ou 55,04m2 do terreno. A referida unidade avalianda possui área comum de 23,68m2 e área útil de 18,00m2, de acordo com a perícia. A entrada para a vaga pode ser realizada pelo interior do Condomínio Edifício Mônaco, ou seja, pela Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 297, ou diretamente pelo terreno contíguo ao nº 297.

**OBS2:** 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 Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 297 (Condomínio Edifício Mônaco), Bela Vista, Cidade de São Paulo/SP marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

**OBS3:** Consta, às fls. 992/993, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0208285-48.2007.8.26.0100, em trâmite perante a o presente Juízo, tendo como requerente ACIL IMOBILIÁRIA LTDA. O valor da dívida no mês de 04/2019 é de R\$ 159.099,52.

**OBS4:** Consta, às fls. 2362/2368, informação, prestada pelo requerente, que, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20/12/2022, aprovou-se a isenção do eventual arrematante do bem penhorado no processo, quanto ao pagamento do saldo de débito de condomínio verificado entre o valor da arrematação e o valor total da dívida. No entanto, poderá o condomínio/credor poderá, por sua vez, prosseguir na execução do saldo da dívida, eventualmente apurado, em relação aos atuais proprietários e ora executados (LICINIO COMUCCI, ESPÓLIO DE ANA REGINA LIMÃO COMUCCI, RODRIGO LIMÃO COMUCCI, LARISSA LIMÃO COMUCCI e TATIANA LIMÃO COMUCCI PEREIRA), porque não se trata de perdão parcial da dívida.

**OBS5:** Conforme decisão de fls. 2510/2512, ...fica dispensada a intimação de terceiros, pois, são os demais condomínios, que mantem entre eles a situação de copropriedade do imóvel (matrícula 28.035 do 4ª CRI/SP), que, conforme explicado pela exequente, é destinada a vaga de garagem. Assim como "serão ambos os imóveis levados a hasta, com a exclusão dos débitos de IPTU, ou seja, com a cobrança apenas das verbas condominiais".

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (8,33%): R\$ 84.841,29 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 84.841,29 (abril/2024).**

Conforme Laudo de Avaliação de fls. 2559/2595, trata-se de 01 (uma) vaga de garagem, localizada na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, contíguo ao nº 297 (Condomínio Edifício Mônaco), Bela Vista, Cidade de São Paulo/SP

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 2.572.480,54 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**OBS:** Referente ao lote 002 será levado a leilão 8,33% do imóvel, trata-se de 01 (uma) vaga de garagem

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.251.131,80 (abril/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/06/2024 às 10h30min, e termina em 03/07/2024 às 10h30min; 2ª Praça começa em 03/07/2024 às 10h31min, e termina em 24/07/2024 às 10h30min.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**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/portaltjisp/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 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.

**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.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos LICINIO COMUCCI, ESPÓLIO DE ANA REGINA LIMÃO COMUCCI, RODRIGO LIMÃO COMUCCI, LARISSA LIMÃO COMUCCI, TATIANA LIMÃO COMUCCI PEREIRA, bem como os credores JOÃO PACÍFICO DE MENEZES MONTENEGRO, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, terceiros interessados ACIL IMOBILIÁRIA LTDA, MARIA GABREILLA PAVLÓPOULOS SPAOLONZI, ALEX COSTA PEREIRA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 05/02/2019, 03/05/2023 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 20 de maio de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**40ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -  
CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:  
upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**