

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos bens imóveis e para intimação do executado **ALESSANDRO MANHABUSQUI PACÍFICO** (CPF: 153.197.528-30), seu cônjuge, se casado for, bem como da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0002794-34.2021.8.26.0268 – Ordem nº 1220/2010**, em trâmite na **4ª Vara Cível da Comarca de Itapeverica da Serra/SP**, requerida por **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ROYAL PARK** (CNPJ: 51.252.724/0001-63).

O Dr. Djalma Moreira Gomes Júnior, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Sala Comercial nº 1009, localizada no 10º andar ou pavimento do empreendimento denominado Edifício Giovanni Gronchi Offices Center, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 6.195, e Rua Clarindo, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 58,330 m², a área comum coberta edificada de 47,421 m², nela incluído o direito ao uso de 2 (duas) vagas de garagem indeterminadas com auxílio de manobrista/garagista, totalizando a área edificada de 105,751 m² e a área comum complementar/descoberta de 21,484 m², perfazendo a área total (construída + complementar/descoberta) de 127,235 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4805% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 36 na Matrícula nº 340.347, deste Serviço Registral. **Contribuinte nº 169.221.0086.6** (Conforme Av. 08). **Matrícula nº 399.812 do 11º CRI da Capital/SP.** **BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 148/156, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Giovanni Gronchi 6.195, Vila Andrade, São Paulo/SP. A sala 1009, que atualmente encontra-se ocupada, possui uma área útil de 105,70 m², composta de 02 (duas) vagas de estacionamento, 02 (dois) lavabos e sacada voltada para a Avenida Giovanni Gronchi. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 399812, conforme **Av. 11 (27/02/2023)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 08/05/2024, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.***

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 998.979,00 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - Sala Comercial nº 1010, localizada no 10º andar ou pavimento do empreendimento denominado Edifício Giovanni Gronchi Offices Center, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 6.195, e Rua Clarindo, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 38,490 m², a área comum coberta edificada de 28,537 m², nela incluído o direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista, totalizando a área edificada de 67,027 m² e a área comum complementar/descoberta de 12,509 m², perfazendo a área total (construída + complementar/descoberta) de 79,536 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3037% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 36 na Matrícula nº 340.347, deste Serviço Registral. **Contribuinte nº 169.221.0139.0** (Conforme Av. 07). **Matrícula nº 399.813 do 11º CRI da Capital/SP.** **BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 156/159, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Giovanni Gronchi 6.195, Vila Andrade, São Paulo/SP. A sala 1010, que atualmente encontra-se desocupada, possui uma área útil de 67 m², composta de 01 (uma) vaga de estacionamento, 01 (um) lavabo e sacada voltada para a Avenida Giovanni Gronchi. A referida sala recebeu algumas adaptações/modificações que acontecem basicamente com a implantação de uma divisória com fechamento deslizante ou de correr e 01 (uma) copa; Além disso, foi constatada a união entre as salas 1010 e 1011, com a provável supressão da parede que as dividia. Atualmente existe uma divisória com porta em vidro demarcando o limite entre as áreas das salas que, assim como as demais modificações, podem ser revertidas ao estado anterior a qualquer momento. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 399813, conforme **Av. 09 (27/02/2023)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 348,64 e Dívida Ativa no valor de R\$ 195,58, totalizando R\$ 544,22 (até 08/05/2024).*

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 678.149,40 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 003 - Sala Comercial nº 1011, localizada no 10º andar ou pavimento do empreendimento denominado Edifício Giovanni Gronchi Offices Center, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 6.195, e Rua Clarindo, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 38,490 m², a área comum coberta edificada de 28,537 m², nela incluído o direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista, totalizando a área edificada de 67,027 m² e a área comum complementar/descoberta de 12,509 m², perfazendo a área total (construída + complementar/descoberta) de 79,536 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3037% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 36 na Matrícula nº 340.347, deste Serviço Registral. **Contribuinte nº 169.221.0140.4** (Conforme Av. 07). **Matrícula nº 399.814 do 11º CRI da Capital/SP.** **BENFEITÓRIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 148/159, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Giovanni Gronchi 6.195, Vila Andrade, São Paulo/SP. A sala 1011, que atualmente encontra-se desocupada, possui uma área útil de 67 m², composta de 01 (uma) vaga de estacionamento, 01 (um) lavabo e sacada voltada para a Avenida Giovanni Gronchi. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 399814, conforme **Av. 09 (27/02/2023)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 472,10 e Dívida Ativa no valor de R\$ 264,59, totalizando R\$ 736,69 (até 08/05/2024).*

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 664.368,00 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01, 02 e 03) - R\$ 2.341.496,40 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 275.003,93 (maio/2023 – Conforme fls. 109/114 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/07/2024 às 14h20min, e termina em 10/07/2024 às 14h20min; 2ª Praça começa em 10/07/2024 às 14h21min, e termina em 30/07/2024 às 14h20min.

6 - 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 70% 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).

7 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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).

8 - 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.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF: 070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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.

10 - 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.

11 - 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. Os bens serão alienados em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontram, 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

12 - 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.*

13 - 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@portalizuk.com.br. Para participar acesse www.portalizuk.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalizuk.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.

Fica o executado ALESSANDRO MANHABUSQUI PACÍFICO, seu cônjuge, se casado for, bem como a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/10/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santos, 08 de maio de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

DJALMA MOREIRA GOMES JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO