

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação do executado **JOSÉ LIDYO DE CARVALHO JORGE OLIVA** (CPF: 777.989.107-00), coproprietário(a) **MARIA STELLA DE CARVALHO JORGE OLIVA SIDI** (CPF: 615.208.967-00), **VICTOR SIDI JUNIOR** (CPF: 013.169.058-29), **CARMEN SILVA BANDEIRA** (CPF: 073.143.448-09), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0010849-62.2004.8.26.0011**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS/SP**, requerida por **MARVIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 59.919.910/0001-15), **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COFER LTDA** (CNPJ: 59.919.894/0001-60), **ELUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 01.149.299/0001-03).

O(A) Dr(a). Andrea Ferraz Musa, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** -O APARTAMENTO Nº 51 no 5º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO PALMA DE MAYORCA, sob o nº 671 da rua Coronel Oscar Porto, esquina da rua Abílio Soares, no 9º subdistrito Vila Mariana, contribuinte nº 036.040.0163-3, com a área útil de 68,23m<sup>2</sup>, área comum de 11,13m<sup>2</sup>, totalizando uma área construída de 79,36m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma quota parte ideal de 3,32% no solo e demais áreas de uso e destinação comuns do prédio. **Contribuinte nº 036.040.01633. Matrícula nº 23.615 do 1ª CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 23615, conforme **R.11(21/10/2021)**, A propriedade do imóvel à MARIA STELLA DE CARVALHO JORGE OLIVA SIDI, casada com VICTOR SIDI JUNIOR e JOSÉ LIDYO DE CARVALHO JORGE OLIVA, convivente em União Estável com CARMEN SILVA BANDEIRA, na proporção de 50% para cada um. **AV.12(11/10/2023)**, Penhora exequenda.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$530.957,30 (maio/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** -UMA VAGA INDETERMINADA para a guarda de um carro de passeio na garagem coletiva situada no andar térreo ou 1º pavimento do EDIFÍCIO PALMA DE MAYORCA, sob nº 671 da rua Coronel Oscar Porto, esquina da rua Abílio Soares, no 9º subdistrito Vila Mariana, contribuinte nº 036.040.0179-1, com uma área de 16,62m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma quota parte ideal de 0,704% no terreno. **Contribuinte nº 036.040.04993. Matrícula nº 23.616 do 1ª CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 23616, conforme **R.11(21/10/2021)**, A propriedade do imóvel à MARIA STELLA DE CARVALHO JORGE OLIVA SIDI, casada com VICTOR SIDI JUNIOR e JOSÉ LIDYO DE CARVALHO JORGE OLIVA, convivente em União Estável com CARMEN SILVA BANDEIRA, na proporção de 50% para cada um. **AV.12(11/10/2023)**, Penhora exequenda.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme Laudo de Avaliação, às fls. 2120/2152, o Edifício Palma de Mayorca, onde estão localizados os imóveis, é caracterizado como residencial, tipo apartamento, de padrão simples, com um elevador e oito pavimentos. Idade real 48 anos, possuindo, o apartamento, os seguintes compartimentos: cozinha, lavanderia, banheiro de empregada, sala de estar, 2 (dois) quartos e banheiro, cujo estado de conservação está entre regular e necessitando de reparos simples. A vaga de garagem é indeterminada, localizada no térreo.

**OBS<sup>2</sup>:** *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

**OBS<sup>3</sup>:** 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 PALMA DE MAYORCA, sob o nº 671 da rua Coronel Oscar Porto, esquina da rua Abílio Soares, no 9º subdistrito Vila Mariana marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 595.194,10 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 825.440,12 (abril/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/07/2024 às 14h30min, e termina em 24/07/2024 às 14h30min; 2ª Praça começa em 24/07/2024 às 14h31min, e termina em 13/08/2024 às 14h30min.**

**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 80% do valor da avaliação (2ª Praça, em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária). 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** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o executado JOSÉ LIDYO DE CARVALHO JORGE OLIVA, coproprietário(a) MARIA STELLA DE CARVALHO JORGE OLIVA SIDI, VICTOR SIDI JUNIOR, CARMEN SILVA BANDEIRA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 05/09/2023. 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, 04 de junho de 2024

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**ANDREA FERRAZ MUSA**  
**JUIZ(A) DE DIREIT**