

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

Processo Digital nº: 1039658-86.2015.8.26.0002  
Classe: Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais  
Exequente: C. E. M. S. P.  
Executado: A. C. M.

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação da executada **ALINE CASTEJON MATTAR** (CPF: 931.074.808-78), credores **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1039658-86.2015.8.26.0002**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO MAXIM'S SÃO PAULO** (CNPJ: 64.037.286/0001-62).

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU A. C. M., expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movida por C. E. M. S. P. em face de A. C. M., PROCESSO Nº 1039658-86.2015.8.26.0002.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro Regional II - Santo Amaro, Estado de São Paulo, Dr(a). Cindy Covre Rontani Fonseca, na forma da Lei, etc

**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** - Apartamento nº 101, localizado no 10º pavimento - tipo do Bloco 2 - EDIFÍCIO SONNIER, integrante do empreendimento denominado Maxim's São Paulo, situado na Rua Iubatinga nº 145, Rua Itamira s/nº, e Viela nº 94, Vila Andrade, 29º Subdistrito Santo Amaro, São Paulo/SP, com a área privativa total e 301,55m<sup>2</sup>, já incluída a correspondente ao depósito nº 6 localizado no 2º pavimento, e a área comum de 218,20m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 519,75m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,367014% no terreno do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme R.11/145.836. **Contribuinte nº 17000804350. Matrícula nº 234.541 do 11º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 234541, conforme **R.8 (21/5/2007)**, arresto nos autos da Ação de Execução nº 583.02.2006.141599-2 (ordem 2160/2006) promovida pelo Condomínio Edifício Maxim's São Paulo, em curso na 6ª V.C. de Santo Amaro, Processo nº 583.02.2006.141599-2 (ordem 2160/2006) ou 0141599-14.2006.8.26.0002. **Av. 12 (18/3/2009)**, penhora nos do Processo nº 583.02.2006.143.948-0 (ordem 1776/2006), em curso na 6ª V.C. de Santo Amaro, promovida pelo Cond.Ed. Maxim's São Paulo. **R.13 (18/6/2009)** penhora nos autos do Processo nº 002.07.113515-2, em curso na 6ª V.C. de Santo Amaro, promovida pelo Cond. Ed. Maxim's São Paulo, Processo nº 583.02.2006.143.948-0 (ordem 1776/2006) ou 0143948-87.2006.8.26.0002. **R.13 (18/6/2009)**, penhora nos autos do Processo nº 002.07.113515-2, ou 0113515-66.2007.8.26.0002 em curso na 6ª V.C. de Santo Amaro, promovida pelo Cond. Ed. Maxim's São Paulo, Processo nº 117.807/05. **Av. 14 (31/3/2010)**, arresto nos autos da Ação de Execução Fiscal nº 117.807/05 ou 0117807-46.0500.8.260090 promovida pela Municipalidade de São Paulo, em curso na Vara de Execuções Fiscais Municipais desta Capital. **Av. 15 (13/4/2020)**, penhora exequenda, Processo nº 002.07.113515-2, ou 0113515-66.2007.8.26.0002. **Av. 16 (02/6/2023)**, penhora da metade ideal nos autos da Ação de Execução Fiscal nº 1587036-71.2016.8.26.0090 promovida por Municipalidade de São Paulo.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 11.799,50 até 18/05/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 1.406.138,94, totalizando R\$ 1.417.938,44 até 20/05/2024.

**LOTE 002** -Vaga designada pelo nº 77, para efeito de capacidade, de localização indeterminada na garagem situada nos 1º e 2º pavimentos do empreendimento MAXIM'S SÃO PAULO, situado na Rua Lubatinga nº 145, Rua Itamira s/nº e Viela nº 94, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, São Paulo/SP, garagem essa com a área total construída de 4,675,04m<sup>2</sup>, e com a participação de 24,432818% no terreno do Condomínio, correspondendo à vaga 1/122 da garagem. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 11 feito na matrícula nº 145.836. **Contribuinte nº 17000803656. Matrícula nº 234.623 do 11º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 234623, conforme **Av. 7 (7/20/2010)**, Penhora nos autos do Proc. nº 002.07.113515-2 em curso na 6ª V.C. Santo Amaro promovido pelo Com. Ed. Maxim's São Paulo, Processo nº 002.07.113515-2 ou 0113515-66.2007.8.26.0002. **Av. 8 (18/3/2021)**, penhora exequenda.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 576,30 até 18/05/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 33.978,52, totalizando R\$ 34.554,82 até 20/05/2024.

**LOTE 003** -Vaga designada pelo nº 78, para efeito de capacidade, de localização indeterminada na garagem situada nos 1º e 2º pavimentos do empreendimento MAXIM'S SÃO PAULO, situado na Rua Lubatinga nº 145, Rua Itamira s/nº e Viela nº 94, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, São Paulo/SP, garagem essa com a área total construída de 4,675,04m<sup>2</sup>, e com a participação de 24,432818% no terreno do Condomínio, correspondendo à vaga 1/122 da garagem. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 11 feito na matrícula nº 145.836. **Contribuinte nº 17000803664. Matrícula nº 234.624 do 11º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 234624, conforme **Av. 7 (7/20/2010)**, Penhora nos autos do Proc. nº 002.07.113515-2 em curso na 6ª V.C. Santo Amaro promovido pelo Com. Ed. Maxim's São Paulo, Processo nº 002.07.113515-2 ou 0113515-66.2007.8.26.0002. **Av.8 (18/3/2021)**, penhora exequenda.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 576,30 até 18/05/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 34.021,68, totalizando R\$ 34.597,98 até 20/05/2024.

**LOTE 004** -Vaga designada pelo nº 79, para efeito de capacidade, de localização indeterminada na garagem situada nos 1º e 2º pavimentos do empreendimento MAXIM'S SÃO PAULO, situado na Rua Lubatinga nº 145, Rua Itamira s/nº e Viela nº 94, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, São Paulo/SP, garagem essa com a área total construída de 4,675,04m<sup>2</sup>, e com a participação de 24,432818% no terreno do Condomínio, correspondendo à vaga 1/122 da garagem. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 11 feito na matrícula nº 145.836. **Contribuinte nº 17000803672. Matrícula nº 234.625 do 11º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 234625, conforme **Av. 7 (7/20/2010)**, Penhora nos autos do Proc. nº 002.07.113515-2 em curso na 6ª V.C. Santo Amaro promovido pelo Com. Ed. Maxim's São Paulo, Processo nº 002.07.113515-2 ou 0113515-66.2007.8.26.0002. **Av. 8 (18/3/2021)**, penhora exequenda.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 576,30 até 18/05/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 33.937,63, totalizando R\$ 34.513,93 até 20/05/2024.

**LOTE 005** -Vaga designada pelo nº 80, para efeito de capacidade, de localização indeterminada na garagem situada nos 1º e 2º pavimentos do empreendimento MAXIM'S SÃO PAULO, situado na Rua Lubatinga nº 145, Rua Itamira s/nº e Viela nº 94, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, São Paulo/SP, garagem essa com a área total construída de 4,675,04m<sup>2</sup>, e com a participação de 24,432818% no terreno do Condomínio, correspondendo à vaga 1/122 da garagem. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 11 feito na matrícula nº 145.836 **Contribuinte nº 17000803680. Matrícula nº 234.626 do 11º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 234626, conforme **Av. 7 (7/20/2010)**, Penhora nos autos do Proc. nº 002.07.113515-2 em curso na 6ª V.C. Santo Amaro promovido pelo Com. Ed. Maxim's São Paulo, Processo nº 002.07.113515-2 ou 0113515-66.2007.8.26.0002. **R. 8 (3/6/2009)**, penhora nos autos do Proc. nº 002.06.143948-0, em curso na 6ª V.C. de Santo Amaro promovida pelo Cond. Ed. Maxim's São Paulo, Processo nº 002.06.143948-0 ou 0143948-87.2006.8.26.0002. **Av. 9 (18/3/2021)**, penhora exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 576,30 até 18/05/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 33.978,52, totalizando R\$ 34.554,82 até 20/05/2024.

**OBS<sup>2</sup>:** Os tributos e contribuições condominiais a ele relativos e vencidos até a lavratura do auto de arrematação se subrogarão no preço, caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos, a diferença será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.742.478,00 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 626.647,11 (julho/2021 – fls. 424/428).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/07/2024 às 11h30min, e termina em 11/07/2024 às 11h30min; 2ª Praça começa em 11/07/2024 às 11h31min, e termina em 31/07/2024 às 11h30min.**

**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 50% 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, (art. 895 do CPC): i) o(a) arrematante deve pagar à vista pelo menos 25% do valor do lance; ii) o saldo do lance deve ser pago em até 30 parcelas iguais e sucessivas com vencimento no dia 10 de cada mês, a contar do mês posterior àquele em que apresentada a proposta escrita de aquisição do bem; iii) cada parcela será corrigida pela Tabela Prática do TJSP da data em que oferecida a proposta de aquisição até seu respectivo pagamento; iv) em caso de mora, incidirão juros de mora simples de 1% ao mês sobre o valor de cada parcela em atraso e multa de 10% incidente sobre a soma da parcela em atraso e das parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC). Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela que maior entrada à vista, se de mesmo valor total das propostas; iii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC).

**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** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) 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 ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) 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 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](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.

Fica a executada ALINE CASTEJON MATTAR, bem como os credores 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 das Penhoras realizadas em 07/02/2020, 18/03/2021, 18/03/2021, 18/03/2021, 18/03/2021 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 03 de junho de 2024.