

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **EDSON BRIAUNYS** (CPF: 041.313.488-10), seu cônjuge **ELAINE CRISTINA COLOMBO** (CPF: 082.879.248-80), *credor tributário* **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), credores **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA** (CNPJ: 59.482.653/0001-05), **FENAN ENGENHARIA LTDA** (CNPJ: 61.329.264/0001-88), credor(a) hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0247068-24.1998.8.26.0004**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA** (CNPJ: 59.482.653/0001-05).

O(A) Dr(a). José Carlos de França Carvalho Neto, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, 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 DO IMÓVEL - O apartamento nº 114, localizado no 11º andar do BLOCO B - EDIFÍCIO SPARTACUS integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA, situado na Rua Coronel Bento Bicudo, nº 1.167, e na rua Salvador Sala, 131, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, contendo a área útil de 53,26m² e área comum de 37,80m², perfazendo a área construída de 91,06m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,20791% no terreno condominial. A esse apartamento cabe a uma vaga de tamanho grande, na garagem coletiva do conjunto residencial, para estacionamento de um automóvel de tamanho grande, em local indeterminado, contendo a área útil de 12,10m² e área comum de 8,59m², perfazendo a área construída de 20,69m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,04723% no terreno condominial. O referido conjunto residencial acha-se construído em terreno perfeitamente caracterizado na matrícula 45.655, deste Cartório. **Contribuinte nº 077.371.0423-2. Matrícula nº 103.771 do 08º CRI de São Paulo/SP. OBS: Conforme Laudo de Avaliação, fls. 391/442 - AUTOS, o presente imóvel é composto de: 01 (uma) sala de estar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) suíte, cozinha com área de serviços. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 103.771, conforme **R.02(30/01/1992)**, HIPOTECA, os proprietários deram o imóvel em primeira e especial HIPOTECA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **R.03(24/07/2002)**, PENHORA EXEQUENDA. **R.04(20/04/2004)**, PENHORA E ARRESTO, fica a metade ideal do presente imóvel pertencente à ELAINE CRISTINA COLOMBO PENHORADA, e a metade ideal pertencente a ÉDSON BRIAUNYS ARRESTADA conforme determinado nos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 687.415-0/98-7, perante o Setor de Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Capital, movida por MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **R.05(20/04/2004)**, PENHORA E ARRESTO, fica a metade ideal do presente imóvel pertencente à ELAINE CRISTINA COLOMBO PENHORADA, e a metade ideal pertencente a ÉDSON BRIAUNYS ARRESTADA conforme determinado nos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 656.422-4/96-6, perante o Setor de Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Capital, movida por MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **AV.06(11/05/2007)**, PENHORA, fica a metade ideal do presente imóvel pertencente à ELAINE CRISTINA COLOMBO PENHORADA conforme determinado nos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 557.755-1/1999-4, perante o Setor de Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Capital, movida por MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **R.07(11/05/2007)**, ARRESTO, fica a metade ideal pertencente a ÉDSON BRIAUNYS ARRESTADA conforme determinado nos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 557.755-1/1999-4, perante o Setor de Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Capital, movida por MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **AV.08(03/03/2009)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Cobrança de Condomínio, processo nº 583.04.2002.017196-9, perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, movida por CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA. **AV.09(14/11/2011)**, Conversão do arresto objeto do R.07 em penhora, conforme decisão proferida nos autos do processo nº 32.331/00. **AV.10(28/07/2016)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos do processo nº 0241491-07.1994, perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, movida por FENAN ENGENHARIA LTDA.

Débitos tributários: Constatam Débitos de dívida ativa junto ao Município de São Paulo no valor de **R\$6.115,13** até 03/06/2024.

Observações:

- I) Conforme fls. 325/327, a Caixa Econômica Federal - CEF, ora credora hipotecária, informou nestes autos o valor do débito hipotecário, o qual monta a quantia de **R\$ 362.203,82** (julho/2002).
- II) O condomínio Conjunto Residencial Mirante da Lapa, ora exequente, informou às fls. 729 - AUTOS, que além da quantia perseguida nestes autos, constam as quantias de **R\$ 136.547,21**, perseguida no **processo nº 0017196-06.2002.8.26.0004**, perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa e **R\$ 206.029,80**, perseguida no **processo nº 101087-61.2013.8.26.0020**, perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó. **Totalizando a quantia de R\$ 389.292,02 referente aos débitos condominiais que recaem sobre o presente imóvel.**

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 315.309,03 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 46.715,01 (março/2024 – Conforme fls. 729 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/07/2024 às 14h00min, e termina em 24/07/2024 às 14h00min, na Rua Minas Gerais, 316 - Cj 62 - São Paulo/SP; **2ª Praça começa em 24/07/2024 às 14h01min, e termina em 13/08/2024 às 14h00min**, no mesmo local. Também serão aceitos lances eletrônicos (simultâneos e prévios) através do site www.portalzuk.com.br, dos interessados previamente cadastrados, que concorrerão em igualdade de condições com os demais participantes.

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 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).

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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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.

Ficam os requeridos EDSON BRIAUNYS, seu cônjuge ELAINE CRISTINA COLOMBO, bem como o credor tributário MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, credores CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA, FENAN ENGENHARIA LTDA, credor(a) hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações

supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/03/2000. 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, 06 de junho de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

JOSÉ CARLOS DE FRANÇA CARVALHO NETO
JUIZ(A) DE DIREITO