

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ESPÓLIOS DE MIGUEL CHRISTOFI E FUZIA SPER CHRISTOFI**, representados pelo curador especial **WELESSON JOSE REUTERS DE FREITAS** (OAB/SP nº 160.641), bem como seus herdeiros **NELSON CHRISTOFI E ARNALDO CHRISTOFI**, credores **BANCO BMD S/A** (CNPJ: 60.892.304/0001-32), **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **JOSE DE RIBAMAR FREITAS BARBOSA** (Sem Qualificação), **CONDOMÍNIO L' AMBASSADEUR** (CNPJ: 09.385.033/0001-71), terceiro(a) interessado/herdeiros **NELSON CHRISTOFI** (CPF: 939.122.188-20), **ARNALDO CHRISTOFI** (CPF: 609.849.618-87), **MARCIA MARIA CAPPELLINI CHRISTOFI**, cônjuge de **NESOLN CHRISTOFI** (CPF: 894.452.878-00), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1099026-23.2015.8.26.0100**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **VIVY IMÓVEIS** (CNPJ: 35.032.641/0001-02).

O(A) Dr(a). Monica Di Stasi, 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 - APARTAMENTO N. 111 (cento e onze), localizado no 11º pavimento do "EDIFÍCIO L'AMBASSADEUR", situado na Rua do Livramento n. 221, esquina da Rua Joinville e Rua Hermano Ribeiro da Silva, no 9º Subdistrito - VILA MARIANA, com a área privativa de 308,26m², (da qual 3,13m² correspondem a 01 (um) depósito), a área comum (incluindo o direito ao uso de 05 (cinco) vagas na garagem) de 316,147m², e a área total de 624,407m², correspondendo-lhe a fração ideal de (incluindo o direito ao uso de 05 (cinco) vagas na garagem) de 5,59934%. **Contribuinte nº 036.064.00438. Matrícula nº 105.001 do 1ª CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 105001, conforme **AV.04(16/07/2009)**, Contribuinte: 036.064.0043-8. **R.07(18/10/2011)**, A propriedade do imóvel a MIGUEL CHRISTOFI e sua mulher FUZIA SPER CHRISTOFI. **AV.11(07/07/2015)** e **AV.12(31/03/2016)**, Penhora do imóvel em favor de BANCO BMD S/A, Processo nº 0032393-09/1999, 4ªVC/Capital/SP. **AV.13(03/04/2018)**, Indisponibilidade dos Bens de MIGUEL CHRISTOFI, Processo nº 00026007420135020028, TRT/2ª Região. **AV.14(15/10/2019)**, **AV.16(18/05/2020)** e **AV.17(26/06/2020)**, Penhora exequenda.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$47.245,30 até 27/05/2024 e dívida ativa no valor de R\$114.882,38, totalizando R\$162.127,68 até 27/05/2024.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 814/892, o apartamento é composto por: - 2 entradas, uma social e outra de serviço; - Cômodo de serviço; - Banheiro de serviço; - Área de serviço/lavanderia; - Cozinha; - Copa; - Sala de Jantar; - Sala de Estar com lareira; - Lavabo; - Sala de Televisão; - Sacadas; - 4 Suítes; - Na suíte principal (maior), há 2 closets e dois banheiros, sendo que em um deles, há banheira. O edifício foi construído no ano de 2007, tem idade aproximada de 13 anos, apresenta-se em bom estado de conservação e manutenção, onde se verifica que foram empregados materiais de acabamento de alto padrão. O Condomínio é composto por: - 1 torre de prédio com 17 andares; - 2 elevadores (sendo 1 social e 1 de serviço); -1 mezanino (considerado o 1º andar - onde fica o apartamento do Zelador); - 1 apartamento por andar, sendo o último duplex; - Saguão de entrada (térreo); - Academia; - 1 salão de festa (térreo); - 1 sala de brinquedos ("brinquedoteca") (térreo); - Playground (em reforma) (térreo); - Piscina infantil aquecida (térreo); - Piscina de adulto aquecida (parcialmente coberta) (térreo); - Jardim onde funcionava um mini campo de golf; - Garagens, depósito e bicicletário: subsolos 1 e 2. Segundo informações obtidas, o condomínio está em torno de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por mês, e o IPTU no valor de R\$ 37.415,20 (trinta e sete mil, quatrocentos e quinze reais e vinte centavos) ao ano.

OBS.1: Conforme decisão de fls. 940/941, eventuais débitos de "condomínio" pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

OBS:02 - Conforme fls., 1174, foi deferida a alteração no polo ativo, que passará ser composto por VIVY IMÓVEIS em lugar de Condomínio Edifício L' Ambassadeu.

OBS 03: Sob o imóvel recai ação de cobrança de condomínio, Processo 1035951-29.2023.8.26.0100 - 26ª VC/Central, informando o valor de R\$ 105.633,18 referente ao período de 10/11/2022 a 10/10/2023.

OBS 04: Consta dos autos Cópia de Escritura de Inventário de Miguel Christofi e Fuzia Sper Crsitofi, pendente de registro na referida matrícula do imóvel.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 6.950.650,00 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.242.777,77 (agosto/2022).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/07/2024 às 15h00min, e termina em 16/07/2024 às 15h00min; 2ª Praça começa em 16/07/2024 às 15h01min, e termina em 06/08/2024 às 15h00min.

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, (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@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 ESPÓLIOS DE MIGUEL CHRISTOFI E FUZIA SPER CHRISTOFI, REPRESENTADOS PELO CURADOR ESPECIAL, BEM COMO SEUS HERDEIROS NELSON CHRISTOFI E ARNALDO CHRISTOFI, bem como os credores BANCO BMD S/A, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, JOSE DE RIBAMAR FREITAS BARBOSA, CONDOMINIO L' AMBASSADEUR, terceiro(a) interessado NELSON CHRISTOFI, ARNALDO CHRISTOFI, MARCIA MARIA CAPPELLINI CHRISTOFI, CONJUGE DE NESOLN CHRISTOFI, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/08/2019. 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, 27 de maio de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MONICA DI STASI
JUIZ(A) DE DIREITO