

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação do executado **QS GRAPH COMUNICAÇÃO GRÁFICA E EDITORA LTDA** (CNPJ: 04.251.007/0001-37) na pessoa de seu representante legal, **LUIZ ORLANDO PEREIRA COELHO** (CPF: 075.477.813-49), **VALTER SOARES DA PAIXÃO** (CPF: 033.080.868-08), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO, **Processo nº 1004103-05.2015.8.26.0100**, em trâmite na **24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. TAMARA HOCHGREB MATOS, MM. Juíza 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.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** - A sala ou conjunto sob nº 5, localizado na sobreloja ou 2º pavimento do Edifício Grupiara, situado a Avenida Rangel Pestana, nº 1.292, no 6º Subdistrito-Brás, desta capital, consubstanciada em uma quota parte ideal no terreno e nas coisas de propriedade de uso comum, equivalentes a 0,939% ou seja 4,63 metros quadrados, na área útil construída de 27,80 metros quadrados e mais a área construída de 8,35 metros quadrados, correspondente as coisas indivisíveis e de propriedade de uso comum, perfazendo a área vendável de 36,15 metros quadrados **Contribuinte nº 00301301840. Matrícula nº 33.242 do 3º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 33242, conforme **Av.05(08/06/2016)**, Penhora Exequenda. **Av.06(13/05/2022)**, Indisponibilidade dos bens de QS - Graph Comunicação Gráfica e Editora Ltda - EPP.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 512,30 até 29/04/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 3.826,28, totalizando R\$ 4.338,58 até 29/04/2024.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 106.598,06 (abril/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - O Conjunto sob nº 08, do Edifício Grupiara, situado à avenida Rangel Pestana, sob nº 1.292, esquina da Rua Professor Batista de Andrade, no 6º Subdistrito-Brás, com a área útil de 39,65 m<sup>2</sup>, e 11,90 m<sup>2</sup> correspondente às coisas de propriedade e uso comum, totalizado a área vendável de 51,55 m<sup>2</sup>, sendo a área ideal no terreno de 6,62 m<sup>2</sup> ou seja 1,343%. **Contribuinte nº 00301301875. Matrícula nº 134.039 do 3º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 134039, conforme **Av.04(08/06/2016)**, Penhora Exequenda. **Av.05(13/05/2022)**, Indisponibilidade dos bens de QS -GRAPH COMUNICAÇÃO GRÁFICA E EDITORA LTDA.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 152.036,42 (abril/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 003** - O Conjunto sob nº 09, do Edifício Grupiara, situado à avenida Rangel Pestana, sob nº 1.292, esquina da Rua Professor Batista de Andrade, no 6º Subdistrito - Brás, com a área útil de 42,30m<sup>2</sup>, e 12,70m<sup>2</sup> correspondente às coisas de propriedade e uso comum, totalizado a área vendável de 55,00m<sup>2</sup>, sendo a área ideal no terreno de 7,05m<sup>2</sup>, ou seja, 1,430%. **Contribuinte nº 00301301875. Matrícula nº 134.040 do 3º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 134040, conforme **Av.04(08/06/2016)**, Penhora Exequenda. **Av.05(13/05/2022)**, Indisponibilidade dos bens de QS- GRAPH COMUNICAÇÃO GRÁFICA E EDITORA - EPP.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU (LOTE 003 e LOTE 004) no valor de R\$ 613,20 até 29/04/2024 e dívida ativa (LOTE 003 e LOTE 004) no valor de R\$ 30.916,86, totalizando R\$ 31.530,06 até 29/04/2024.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 162.197,75 (abril/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme laudo de avaliação realizado em 01/2017: a sala nº 5 (LOTE 001), não foi possível a vistoria. O Conjunto nº 8 e nº 9, ora LOTE 002 E LOTE 003 estão *unificados*. O LOTE 002 E LOTE 003 estão unificados também junto a Prefeitura, tendo um único número de contribuinte.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme declaração do Condomínio, existe uma ação de cobrança de condomínio, processo nº 1062019-55.2019.8.26.0100, sendo que referia-se aos imóveis Matrículas 30.678 - 53.313 - 33.242 (LOTE 001), 134.039 (LOTE 002), E 134.040 (LOTE 003), pois as mesmas estão "INCORPORADAS", com a unidade 03 sendo o cadastro de unidades tão somente a unidade 03.

**OBS<sup>3</sup>:** Os imóveis 30.678 e 53.313 foram arrematados recentemente, e individualizados perante o Condomínio.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 420.832,23 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 619.061,90 (março/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/07/2024 às 10h00min, e termina em 18/07/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 18/07/2024 às 10h01min, e termina em 07/08/2024 às 10h00min.**

**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 60% 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 cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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.

**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](mailto: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.

Ficam os executados QS GRAPH COMUNICAÇÃO GRÁFICA E EDITORA LTDA, LUIZ ORLANDO PEREIRA COELHO, VALTER SOARES DA PAIXÃO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 03/02/2016, 03/20/2016, 03/02/2016 respectivamente. 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, 29 de abril de 2024.

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

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

---

**TAMARA HOCHGREB MATOS**  
**JUÍZA DE DIREITO**