

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que recaem sobre o bem imóvel e para intimação do executado **ANDRÉ CAMARGO** (CPF: 340.870.028-10), seu cônjuge, se casado for, dos promitentes vendedores **IVONETE MARIA DOS REIS GUEDES** (CPF: 083.840.978-44), seu cônjuge **MANOEL GUEDES DA SILVA** (CPF: 879.583.848-15), dos credores **ALDENOR VIEIRA DA SILVA** (CPF: 136.390.598-83), **GIVALDO DE JESUS OLIVEIRA** (CPF: 255.558.498-69), **LEONABES SOUZA SANTOS** (CPF: 002.743.845-74), **MANOEL GOMES** (qualificação ignorada), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de **RAFAEL GONÇALVES HERNANDES** (CPF: 342.455.528-24), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0101954-76.2006.8.26.0100 – Ordem nº 0059/2006**, em trâmite na **11ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO MANOEL** (CNPJ: 58.122.953/0001-02).

O Dr. Luiz Gustavo Esteves, MM. Juiz 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que recaem sobre o Conjunto nº 1001-C, localizado no 10º andar do Edifício São Manoel, situado à Rua Marconi, nº 138, no 7º Subdistrito - Consolação, com a área de uso exclusivo de 55,03 m<sup>2</sup>, área comum de 10,85 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a quota parte ideal de 1,3398% no terreno e nas coisas de uso comum. **Contribuinte nº 006.024.0822-9. Matrícula nº 67.787 do 5º CRI da Capital/SP.** **OBS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1099/1108, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Marconi, 138, Conjunto 1001-C, República, São Paulo/SP. Trata-se de Escritório de padrão simples com elevador, que possui a idade aparente de 50 anos e seu estado de conservação necessita de reparos importantes. As salas comerciais não possuem banheiro. Cada andar possui 03 (três) banheiros sendo 02 (dois) masculinos e 01 (um) feminino. O imóvel foi ocupado e atualmente é utilizado como moradia popular. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 67787, conforme **Av. 06 (25/06/2019)**, INEFICÁCIA DE ALIENAÇÃO oriunda da PRESENTE AÇÃO, a presente averbação é para constar que foi declarada ineficaz a alienação constante no R. 04 desta matrícula, por fraude à execução.

**OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 70,50 e Dívida Ativa no valor de R\$ 4.273,83, totalizando R\$ 4.344,33 (até 04/06/2024).**

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 64.913,53 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 261.483,64 (fevereiro/2023 – Conforme fls. 1030 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 26/07/2024 às 10h40min, e termina em 29/07/2024 às 10h40min; 2ª Praça começa em 29/07/2024 às 10h41min, e termina em 19/08/2024 às 10h40min.**

**6 – OBSERVAÇÃO:**

- a) *Conforme constam as fls. 150/151, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 00209.2009.078.02.00.0, em trâmite perante a 78ª Vara do Trabalho da Capital/SP, tendo como autor Aldenor Vieira da Silva;*
- b) *Conforme constam as fls. 155/156, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 00202.2009.006.02.00.5, em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho da Capital/SP, tendo como autor Givaldo de Jesus Oliveira;*

- c) *Conforme constam as fls. 163/164 e 220/221, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 00193.2009.005.02.00.6, em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho da Capital/SP, tendo como autor Leonabes Souza Santos;*
- d) *Conforme constam as fls. 262 e 298/299 houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0114400-05.2006.5.02.0012, em trâmite perante 12ª Vara do Trabalho da Capital/SP, tendo como autor Manoel Gomes.*

**7 - 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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**8 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjisp/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).

**9 - 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.

**10 - COMISSÃO DA LEILOEIRA** - 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.

**11 - 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.

**12 - 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 bem será alienado 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.

**13 - 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.*

**14 - 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).

**15 - 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 ANDRÉ CAMARGO, seu cônjuge, se casado for, os promitentes vendedores IVONETE MARIA DOS REIS GUEDES, seu cônjuge MANOEL GUEDES DA SILVA, os credores ALDENOR VIEIRA DA SILVA, GIVALDO DE JESUS OLIVEIRA, LEONABES SOUZA SANTOS, MANOEL GOMES, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como RAFAEL GONÇALVES HERNANDES e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/06/2023. 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.

---

**LUIZ GUSTAVO ESTEVES**  
**JUIZ DE DIREITO**