

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **ALEXANDRE VIVEIROS** (CPF: 101.341.648-14), **MAIRA ANDREIA DE ALMEIDA VIVEIROS OU MAIRA ANDREIA DE ALMEIDA** (CPF: 146.395.338-02), credores **CLEO RAFAEL LANDRE** (CPF: 305.046.438-00), **PAULO FABRICIO SIMÃO** (CPF: 266.571.798-04), **EDUARDO GONÇALVES** (CPF: 041.624.278-28), **LUCAS CARNEIRO DA FONSECA** (CPF: 054.032.278-49), **CHEDE SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA** (CNPJ: 30.177.788/0001-77), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO)**, **Processo nº 1000186-45.2024.8.26.0008**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SPAZIO POZELLI** (CNPJ: 07.448.850/0001-04).

O(A) Dr(a). Luis Fernando Nardelli, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - APARTAMENTO nº 61, localizado no 6º andar ou 10º pavimento do EDIFÍCIO SPAZIO POZELLI, situado à Rua Bento Gonçalves, nº 298, no 27º SUBDISTRITO TATUAPÉ, contendo a área privativa real de 141,000m<sup>2</sup>, área comum real de 98,934m<sup>2</sup>, área total real de 239,934m<sup>2</sup>, uma fração ideal no terreno e demais coisa de uso comum do condomínio de 2,6604% e o direito ao uso de 3 (TRÊS) vagas na garagem do coletivo edifício. **Contribuinte nº 054.109.0154.1. Matrícula nº 214.399 do 9º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 214399, conforme **Av.02 (30/04/2014)**, Penhora do imóvel em favor de Cleo Rafael Landre, Processo nº 0016029-87.2012.8.26.0008, 5a. Vara Cível do Tatuapé. **Av.03 (01/02/2018)**, Penhora do imóvel em favor de Paulo Fabrício Simões, Processo nº 1015514-93.2016.8.26.0008, 5a. Vara Cível do Tatuapé. **Av.4 (12/04/2018)**, Penhora do imóvel em favor de Eduardo Gonçalves, Processo nº 0032250-21.2016.8.26.0100, 16a. Vara Cível do Foro Central da Capital. **Av.5 (04/09/2018)**, Arresto do imóvel em favor de Lucas Carneiro da Fonseca, Processo nº 1105873-07.2016.8.26.0100, 6a. Vara Cível do Foro Central da Capital. **Av.07 (13/05/2022)**, Penhora do Imóvel em favor de Chede Sociedade Individual de Advocacia, Processo nº 1011003-76.2021.8.26.0008, 4a. Vara Cível do Tatuapé. **Av.11 (11/04/2024)**, Penhora exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 7.899,60 até 01/07/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 238.642,66, totalizando R\$ 246.542,26 até 01/07/2024.

**OBS<sup>2</sup>:** Outros débitos incidentes sobre o imóvel serão de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 -AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.106.950,50 (junho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 -DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 26.021,22 (junho/2024).**

**4 -DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 16/08/2024 às 15h30min, e termina em 19/08/2024 às 15h30min; 2ª Praça começa em 19/08/2024 às 15h31min, e termina em 09/09/2024 às 15h30min.**

**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 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@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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados ALEXANDRE VIVEIROS, MAIRA ANDREIA DE ALMEIDA VIVEIROS OU MAIRA ANDREIA DE ALMEIDA, bem como os credores CLEO RAFAEL LANDRE, PAULO FABRICIO SIMÃO, EDUARDO GONÇALVES, LUCAS CARNEIRO DA FONSECA, CHEDE SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 19/03/2024. 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, 01 de julho de 2024

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

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

---

**LUIS FERNANDO NARDELLI**  
**JUIZ(A)DE DIREITO**