

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação da executada **LETÍCIA FREITAS CARNEIRO MAIA** (CPF: 006.943.778-56), seu cônjuge, se casada for, do credor hipotecário **DELFIN RIO S/A CREDITO IMOBILIÁRIO** (sucessora por incorporação de **DELFIN S/A CREDITO IMOBILIÁRIO**) (CNPJ: 33.923.848/0001-41), bem como dos credores **LUIZ ANTÔNIO DOS SANTOS** (qualificação ignorada), **FERNANDO FERREIRA DE LIMA** (CPF: 313.642.598-77), **PAULO SÉRGIO DA SILVA** (CPF: 047.584.748-26), **MÁRIO PAULINO DOS SANTOS** (CPF: 160.332.058-04), **ISAIAS GOMES BARBOSA** (qualificação ignorada), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0021452-94.2022.8.26.0002 – Ordem nº 2559/2003**, em trâmite na **5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MODULAR ÔMEGA** (CNPJ: 55.398.549/0001-78).

A Dra. Marina San Juan Melo, 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.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** - O Apartamento nº 123, localizado no 12º andar ou 13º pavimento, do Edifício Modular Ômega, Bloco II, situado a Rua Vieira de Moraes, nºs 637, 647 e 657, localizado junto ao Bloco I, pelo lado direito de quem da Rua Vieira de Moraes olha para os dois Blocos, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, com a área útil ou privativa de 121,690 metros quadrados, correspondendo-lhes nas áreas de uso comum, uma parte ideal de 26,251 metros quadrados, totalizando a área constituída de 147,941 metros quadrados, e, no terreno uma fração ideal de 29,809 metros quadrados ou 0,541% confronta, pela frente, onde tem a sua entrada social, com o hall de entrada de apartamento, com a escadaria do prédio com os elevadores e com o apartamento de final 4, pelo lado direito de quem da porta social do apartamento olha para o seu interior com a linha vertical externa do prédio que dá para a área de afastamento dos fundos do terreno que divide com quem de direito; do lado esquerdo, na mesma posição, com a linha vertical externa do prédio que dá para a área de afastamento entre os blocos II e IV; e nos fundos com a linha divisória entre os blocos I e II. **Contribuinte nº 086.092.0327.1** (Conforme Av. 15). **Matrícula nº 21.754 do 15º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1503/1507, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Vieira de Moraes, nº 601, Campo Belo, São Paulo/SP. O apartamento é composto de sala, 03 (três) dormitórios sendo 01 (uma) suíte, banheiro, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada e vaga de garagem. Trata-se de Apartamento de Padrão Médio, que possui a idade aparente de 45 anos e seu estado de conservação encontra-se bom.* **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 21754, conforme **R. 05 (24/08/1977)**, **R. 06 (24/08/1977)**, **Av. 07 (16/05/1978)** e **Av. 08 (11/08/1993)**, HIPOTECAS e RETIFICAÇÕES em favor de DELFIN S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO. **R. 09 (20/01/2006)**, PENHORA em favor de LUIZ ANTÔNIO DOS SANTOS, Processo nº 0033100-43.2005.502.0016 (0331/2005), 16ª Vara do Trabalho da Capital/SP - 2ª Região. **R. 10 (16/07/2007)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 11 (02/04/2008)**, PENHORA em favor de FERNANDO FERREIRA DE LIMA, Processo nº Carta Precatória Processo nº 02160200402402004 (2160/04), 24ª Vara do Trabalho da Capital/SP- 2ª Região. **Av. 12 (22/04/2008)**, PENHORA em favor de PAULO SÉRGIO DA SILVA, Processo nº 0071400-45.2007.502.0003 (714/07), 3ª Vara do Trabalho da Capital/SP - 2ª Região. **Av. 13 (30/06/2008)**, PENHORA em favor de MÁRIO PAULINO DOS SANTOS, Processo nº 0154200-80.2007.502.0052, 52ª Vara do Trabalho da Capital/SP - 2ª Região. **Av. 14 (15/07/2008)**, PENHORA em favor de ISAIAS GOMES BARBOSA, Processo nº 0166500-14.2005.502.0030 (1665.2005.030.02.00.4), 30ª Vara do Trabalho da Capital/SP. **Av. 19 (22/03/2012)**, PENHORA em favor de DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, Processo nº 0036962-22.2000.8.26.0002, 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP.

**OBS:** *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.028,16 e Dívida Ativa no valor de R\$ 57.285,69, totalizando R\$ 58.313,85 (até 22/05/2024).*

**LOTE 002** - A Unidade Autônoma denominada Box nº 58, para estacionamento de veículos de passeio ou do tipo denominado utilitário, localizado no subsolo do Edifício Modular Ômega, Bloco II, situado a Rua Vieira de Moraes, nºs 637, 647 e 657, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, com a área útil ou privativa de 13,750 metros quadrados,

correspondendo-lhes nas áreas de uso comum, uma parte ideal de 15,314 metros quadrados, totalizando a área constituída de 29,064 metros quadrados, e, no terreno uma fração ideal de 5,856 metros quadrados ou 0,106% confrontando pela frente, onde tem a sua entrada, com a área de circulação de veículos; pelo lado direito de quem da frente olha para o mesmo, com box nº 57; pelo lado esquerdo, na mesma posição com o box nº 59; e pelos fundos, com o box nº 49. **Contribuinte nº 086.092.0161.9. Matrícula nº 21.780 do 15º CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 21780, conforme **R. 05 (24/08/1977), R. 06 (24/08/1977), Av. 07 (16/05/1978) e Av. 08 (11/08/1992)**, HIPOTECAS e RETIFICAÇÕES em favor de DELFIN S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO. **R. 09 (28/04/1998)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 2897/96, 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. **R. 10 (16/07/2007)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 11 (22/03/2012)**, PENHORA em favor de DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, Processo nº 0036962-22.2000.8.26.0002, 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP.

**OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 252,90 e Dívida Ativa no valor de R\$ 3.863,20, totalizando R\$ 4.116,10 (até 22/05/2024).**

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 718.314,40 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.062.341,11 (novembro/2020 – Conforme fls. 1399/1406 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/07/2024 às 13h50min, e termina em 16/07/2024 às 13h50min; 2ª Praça começa em 16/07/2024 às 13h51min, e termina em 06/08/2024 às 13h50min.**

**6 - 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). Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, §4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). As propostas de pagamento do lance à vista sempre prevalecerão sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

**7 - PAGAMENTO** - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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).

**8 - 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.

**9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF: 070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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.

**10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA** - Caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a assinatura do auto de arrematação, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", terá 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). **O arrematante receberá o imóvel livre de dívidas condominiais.** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do *Código Tributário Nacional*, Os bens serão alienados 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.

**12 - 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.*

**13 - 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).

**14 - 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 a executada LETÍCIA FREITAS CARNEIRO MAIA, seu cônjuge, se casada for, o credor hipotecário DELFIN RIO S/A CREDITO IMOBILIÁRIO (sucessora por incorporação de DELFIN S/A CREDITO IMOBILIÁRIO), bem como os credores LUIZ ANTÔNIO DOS SANTOS, FERNANDO FERREIRA DE LIMA, PAULO SÉRGIO DA SILVA, MÁRIO PAULINO DOS SANTOS, ISAIAS GOMES BARBOSA, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/05/2006. 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, 22 de maio de 2024.

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

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

---

**MARINA SAN JUAN MELO**  
**JUÍZA DE DIREITO**