

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **PAULO NELSON DO REGO** (CPF: 022.222.248-45), seu cônjuge e coproprietária **MARIA AMÉLIA BRENNAMARAL DO REGO** (CPF: 075.444.688-36), bem como dos credores **FLEURY & FLEURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (atual denominação de **FLEURY & FLEURY S/C LTDA.**) (CNPJ: 44.058.865/0001-84), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO)** (CNPJ: 46.392.130/0003-80), e demais interessados, expedido na Ação de Execução (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1109198-53.2017.8.26.0100 – Ordem nº 1941/2017**, em trâmite na **2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARQUE MORUMBI** (CNPJ: 62.024.658/0001-90).

A Dra. Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo, MM. Juíza 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 - O Apartamento nº 31, localizado no 3º andar ou 6º pavimento do Edifício Parque Morumbi, situado à Rua Raimundo Simão de Souza, nº 92, no 13º Subdistrito, Butantã, com a área útil de 227,36 m², na qual está incluída a de 22,07 m² correspondente aos terraços no pavimento, a área de garagem de 81,90 m² correspondente a 03 (três) vagas indeterminadas na garagem coletiva do 1º subsolo, a área de 3,95 m² correspondente a um depósito no 2º subsolo, a área comum de 153,99 m² e a área total construída de 467,20 m², com a participação da fração ideal de 5,9176% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício. **Contribuinte nº 171.164.0080.9. Matrícula nº 125.528 do 18º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme constam as fls. 240/281 dos autos, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Raimundo Simão de Souza nº 92, (nº 100 no local), Vila Suzana, São Paulo/SP. O apartamento é composto de hall social, sala com lareira, sala de estar, terraço, sala de jantar, lavabo, sala de TV, corredor de circulação, 03 (três) suítes, sendo 01 (uma) suíte máster com Closet e terraço, copa, cozinha, lavanderia, área de serviço com banheiro, dormitório, depósito, 03 (três) vagas na garagem e depósito no subsolo. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 125528, conforme **R. 03 (20/10/2006)**, PENHORA em favor de FLEURY & FLEURY S/C LTDA., Processo nº 011.04.020243-3, 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP. **Av. 05 (28/01/2014)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0065334-55.2012.8.26.0100, 45ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 06 (23/06/2014)**, PENHORA DA METADE IDEAL em favor da PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, Processo nº 0041637-03.1100.8.26.0090 (41.637/11), Vara das Execuções Fiscais Municipais da Capital/SP. **Av. 07 (19/11/2018)**, PENHORA DA METADE IDEAL em favor da SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, Processo nº 1571134-15.2015.8.26.0090 (1571134152015), Vara das Execuções Fiscais Municipais da Capital/SP. **Av. 08 (03/02/2020)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 09 (11/03/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0004853-91.2010.8.26.0587, 1º Ofício Judicial da Comarca de São Sebastião/SP. **Av. 10 (17/08/2020)**, PENHORA DA METADE IDEAL em favor da SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, Processo nº 1559291-48.2018.8.26.0090 (1559291482018), Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro Regional Vergueiro/SP. **Av. 11 (13/05/2021)**, PENHORA DA METADE IDEAL em favor da SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, Processo nº 1600620-11.2016.8.26.0090 (1600620-11.2016), Vara das Execuções Fiscais Municipais da Capital/SP. **Av. 12 (13/05/2021)**, PENHORA DA METADE IDEAL em favor da SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, Processo nº 1551079-04.2019.8.26.0090 (1551079-04-2019), Vara das Execuções Fiscais do Foro Regional Vergueiro/SP.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 5.712,20 e Dívida Ativa no valor de R\$ 1.116.803,19, totalizando R\$ 1.122.515,39 (até 05/06/2024).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.173.628,38 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 415.248,23 (maio/2024 – Conforme fls. 610/616 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 26/07/2024 às 13h30min, e termina em 29/07/2024 às 13h30min; 2ª Praça começa em 29/07/2024 às 13h31min, e termina em 19/08/2024 às 13h30min.

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 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).

7 - 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/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 - 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.

10 - 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.

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), 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, ficando, também, o arrematante, responsável pelo pagamento das custas e a verba honorária. **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.** 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.

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.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site 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 PAULO NELSON DO REGO, seu cônjuge e coproprietária MARIA AMÉLIA BRENNAM AMARAL DO REGO, bem como os credores FLEURY & FLEURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. (atual denominação de FLEURY & FLEURY S/C LTDA.), PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO) e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/10/2019. 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, 05 de junho de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MÔNICA DE CASSIA THOMAZ PEREZ REIS LOBO
JUÍZA DE DIREITO