

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de Praça Única de DIREITOS DO FIDUCIANTE** que recaem sobre o bem imóvel e para intimação do executado **ALEXSANDRO RODRIGO CARNEIRO** (CPF: 212.686.888-51), seu cônjuge, se casado for, da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como do credor **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0004650-54.2019.8.26.0704 – Ordem nº 483/2015**, em trâmite na **3ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO COSTA DO SOL** (CNPJ: 07.312.676/0001-60).

A Dra. Luciane Cristina Silva Tavares, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE** que recaem sobre o Apartamento nº 65, localizado no 6º andar do Edifício 4 ou Edifício Maracajaú, integrante do Condomínio Costa do Sol, situado na Rua Trajano Reis nº 185, no 13º Subdistrito - Butantã, com a área útil de 57,79 m<sup>2</sup>, a área comum de 46,559 m<sup>2</sup>, e a área total de 104,349 m<sup>2</sup>, com direito a 01 vaga indeterminada para guarda de veículo, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,18692% no terreno do condomínio. **Contribuinte nº 159.291.1360.1** (Conforme Av. 6). **Matrícula nº 181.358 do 18º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 168/175, o referido imóvel encontra-se situado à Rua Trajano Reis, nº 185, Jardim das Vertentes, São Paulo/SP. O Apartamento é composto de Sala para 02 ambientes, 03 (três) dormitórios, banheiro, cozinha/área de serviço e possui o direito a 01 (uma) vaga de garagem. O imóvel possui a idade aparente de 10 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples.* **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 181358, conforme **R. 05 (05/09/2006)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.

**OBS<sup>1</sup>:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 17/06/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.*

**OBS<sup>2</sup>:** *Conforme constam as fls. 133/134, o referido imóvel possui saldo devedor junto à credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, no importe de R\$ 36.456,87 (atualizado até 09/12/2020).*

**OBS<sup>3</sup>:** *Conforme constam as fls. 266/267, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 1002089-40.2019.8.26.0704, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP, tendo como autor Banco Bradesco S/A.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 375.433,13 (junho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 69.543,17 (dezembro/2023 – Conforme fls. 298/305 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - DATA DA PRAÇA - começa em 08/08/2024 às 10h00min, e termina em 09/09/2024 às 10h00min.**

**6 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação. 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", 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.

**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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

**14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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.

Fica o executado ALEXSANDRO RODRIGO CARNEIRO, seu cônjuge, se casado for, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, bem como o credor BANCO BRADESCO S/A e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 23/07/2020. 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, 17 de junho de 2024.

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

Eu, \_\_\_\_\_, **Escrivã(o) Diretor (a), Subscrivi.**

---

**LUCIANE CRISTINA SILVA TAVARES**  
**JUÍZA DE DIREITO**