

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **LAURO MARTINS DE SOUZA** (CPF: 373.111.666-91), *representado por seu curador SÉRGIO BATISTA PAULA SOUZA* (CPF: 646.527.698-49), **ESPÓLIO DE LUIZA MARTINS DE OLIVEIRA**, *representada por seu inventariante Dr. PEDRO SALES* (OAB/SP 91.210), dos herdeiros e/ou sucessores **LUCIO MARTINS DE SOUZA** (CPF: 219.965.478-87), **LAENE DE SOUZA CAMPOS** (CPF: 746.007.886-72), bem como dos credores **SÃO PAULO SECRETARIA NEGÓCIOS JURÍDICOS** (CNPJ: 46.392.072/0001-22), **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 0106629-87.2003.8.26.0100 – Ordem nº 1729/2003**, em trâmite na **16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JAMAICA** (CNPJ: 62.574.751/0001-79).

O Dr. Paulo Bernardi Baccarat, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Unidade Autônoma: Apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Jamaica, à Rua Frei Caneca, nº 1114, no 34º Subdistrito (Cerqueira César) da Comarca da Capital/SP, com a área útil de 116,48 m², a área comum de 54,72 m² e a área total de 171,20 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comuns de 2,0898%. O Edifício Jamaica acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 1338, livro 8-E, deste Registro de Imóveis. **Contribuinte nº 010.059.0118.1. Matrícula nº 75.582 do 13º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 759/790, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Frei Caneca, nº 1.114, Consolação, São Paulo/SP. O apartamento é composto de sala de estar e jantar, 03 (três) dormitórios, 02 (dois) banheiros, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada com banheiro. Trata-se de Apartamento de Padrão Médio, que possui a idade aparente de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 75582, conforme **Av. 03 (14/06/2016)**, PENHORA em favor de SÃO PAULO SECRETARIA NEGÓCIOS JURÍDICOS, Processo nº 59474908, Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro Central da Capital/SP. **Av. 05 (29/01/2024)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Constan Débitos de **IPTU** no valor de R\$ 2.024,80 e **Dívida Ativa** no valor de R\$ 65.438,43, **totalizando R\$ 67.463,23 (até 03/06/2024)**.

OBS¹: *Conforme Convenção Condominial, o apartamento possui uma vaga de garagem.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.172.789,50 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. (Prova Emprestada, oriunda do Processo nº 0041655-07.2004.8.26.0100, em trâmite na 11ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital/SP).

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.021.662,32 (fevereiro/2024 – Conforme fls. 824/835 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 26/07/2024 às 13h10min, e termina em 29/07/2024 às 13h10min; 2ª Praça começa em 29/07/2024 às 13h11min, e termina em 19/08/2024 às 13h10min.

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), 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). *O arrematante arcará com os eventuais 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, e exceto os débitos condominiais, os quais, devido à sua natureza propter rem, ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme §§ 1º e 2º do artigo 908 do CPC/2015.*

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.

Ficam os executados, LAURO MARTINS DE SOUZA, *representado por seu curador SÉRGIO BATISTA PAULA SOUZA, ESPÓLIO DE LUIZA MARTINS DE OLIVEIRA, representada por seu inventariante Dr. PEDRO SALES*, os herdeiros e/ou sucessores LUCIO MARTINS DE SOUZA, LAENE DE SOUZA CAMPOS, bem como os credores SÃO PAULO SECRETARIA NEGÓCIOS JURÍDICOS, 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 11/01/2024. 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, 03 de junho de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PAULO BERNARDI BACCARAT
JUIZ DE DIREITO