

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados **GISLANE APARECIDA TOLENTINO LIMA** (CPF: 008.261.598-50), **JOSUÉ BERGER DE ASSUMPÇÃO NETO** (CPF: 703.890.988-68), seus cônjuges, se casados forem, da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de **AMÉRICO LOURENÇO MASSET LACOMBE** (CPF: 483.078.238-20), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0200850-47.2012.8.26.0100 – 8256/2012**, em trâmite na **18ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO REGINA CÉLIA** (CNPJ: 00.377.335/0001-23).

O Dr. Caramuru Afonso Francisco, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que recaem sobre o Apartamento nº 61 do 6º andar do Edifício Regina Célia, situado na Rua Amaral Gurgel, nº 445 e 447, no 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo/SP, com a área construída de 109,00 m<sup>2</sup>, mais a área construída de 17,426 m<sup>2</sup>, correspondente às coisas indivisíveis e de propriedade e uso comum e mais a área construída de 28,200 m<sup>2</sup>, ou seja, 11,1111%, correspondente a parte ideal para estacionamento de um automóvel na garagem coletiva do subsolo do edifício, totalizando a área vendável de 154,626 m<sup>2</sup>, a parte ideal no terreno correspondente a área útil construída e nas coisas de propriedade de uso comum é de 30,9238 m<sup>2</sup>, ou seja, 5,15430%. **Contribuinte nº 007.081.0181.1. Matrícula nº 19.463 do 5º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 687/753, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Amaral Gurgel, nº 447, Vila Buarque, São Paulo/SP. Trata-se de Apartamento de Padrão Médio, que possui a idade aparente de 55 anos; tem a área privativa de 109,00 m<sup>2</sup>, e é composto de sala, sala de reunião, 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, escritório, cozinha, área de serviço com banheiro e possui ainda o direito a 01 (uma) vaga na garagem. **ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 19463, conforme **R. 10 (03/06/2005)**, DOAÇÃO em favor de AMÉRICO LOURENÇO MASSET LACOMBE.

**OBS:** Constatam Débitos de IPTU no valor de **R\$ 51,96 (até 25/07/2024)**.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 555.959,70 (julho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 411.874,99 (março/2023 – Conforme fls. 1051/1055 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/09/2024 às 13h40min, e termina em 17/09/2024 às 13h40min; 2ª Praça começa em 17/09/2024 às 13h41min, e termina em 07/10/2024 às 13h40min.**

**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 de parcelamento em até 24 (vinte e quatro) vezes, dispensadas garantias.

**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 6% (seis 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@portalzuk.com.br](mailto: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 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 GISLANE APARECIDA TOLENTINO LIMA, JOSUÉ BERGER DE ASSUMPÇÃO NETO, seus cônjuges, se casados forem, a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como AMÉRICO LOURENÇO MASSET LACOMBE e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/10/2021. Dos autos constam os seguintes recursos: Reclamação nº 2159786-80.2022.8.26.0000, na qual não conheceram da reclamação e encontra-se aguardando decisão do Agravo em Recurso Especial, Agravo em Recurso Especial (AREsp) nº 2.173.431/SP, pendentes de julgamento e/ou trânsito em julgado, bem como o Agravo de Instrumento nº 2194386-64.2021.8.26.0000, negado provimento e encontra-se aguardando decisão de Agravo em Recurso Especial e Agravo de Instrumento nº 2220916-03.2024.8.26.0000, pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 25 de julho de 2024.

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

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

---

**CARAMURU AFONSO FRANCISCO**  
**JUIZ DE DIREITO**