



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tj.sp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0002256-52.2024.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio New Concept Tatuapé**
 Executado: **Mauricio Fernandes Junior**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO EXECUTADO MAURICIO FERNANDES JUNIOR, CPF nº 295.805.428-48, bem como seu(a) cônjuge, se casado for, do credor ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ: 46.379.400/0001-50, bem como demais interessados, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO NEW CONCEPT TATUAPÉ em face de MAURICIO FERNANDES JUNIOR, PROCESSO Nº 0002256-52.2024.8.26.0008

O MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr. ALBERTO GIBIN VILLELA, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, dia **06/09/2024, às 10:20 horas**, e com término no dia **10/09/2024, às 10:20 horas**, a empresa **ZUK (ZUKERMAN LEILÕES)**, através do portal de leilões *on line*: **www.portalzuk.com.br**, conduzido pela Sra. Dora Plat, leiloeira oficial, inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 744, levará à pregão público o bem abaixo descrito e avaliado em **R\$259.341,31** (duzentos e cinquenta e nove mil, trezentos e quarenta e um reais e trinta e um centavos, até Julho/2024), para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação **devidamente atualizado**. Assim, pelo presente edital fica o requerido supracitado, bem como seu(ua) cônjuge, se casado(a) for e demais interessados, **intimados** da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Fica desde já designado o dia **10/09/2024, às 10:21 horas**, com término em **02/10/2024, às 10:20 horas**, para realização de 2ª hasta, caso não haja licitantes na primeira, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **50%** do valor da avaliação (art. 262 das NSCGJ) **devidamente atualizado**. As **condições de pagamento** estão disponíveis no site acima. **Descrição do bem**: Apartamento nº 43, localizado no 4º andar do "Edifício Advanced", Bloco A do New Concept Tatuapé, situado à Rua Serra de Bragança, número 825, no 27º Subdistrito - Tatuapé, nesta Capital, contendo a área privativa coberta edificada de 34,320m², área comum coberta edificada de 25,950m², área total edificada de 60,270m², área comum descoberta de 7,833m², área total (edificada mais descoberta) de 68,103m² e a fração ideal no terreno de 0,2625%, cabendo-lhe o direito ao uso de uma (01) vaga localizada na garagem coletiva do empreendimento. Contribuinte municipal sob nº 054.048.0043-7. Matrícula nº 187.284 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 187284, conforme AV.10 (16/07/2021), Penhora junto do Ofício de Execuções Fiscais Estaduais, Processo nº 0202666-94.2013.8.26.0014; AV.11 (26/06/2023), Penhora exequenda. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. (886, I, III, VI, do CPC), **nos termos da r. Decisão a seguir transcrita: "Vistos. 1 - Fl.51: Diante da**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,
 Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tj.sp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

recusa do credor quanto ao pedido de parcelamento do débito, prossiga com a execução. 2 - A formalização da penhora está comprovada - fls. 194/200, dos autos principais; ao imóvel atribuído valor do imóvel em R\$ 250.344,00 em junho/2023 (fls. 161/162- dos autos principais), razão pela qual desnecessária a nomeação de perito. 3 - Sobre o imóvel inexistem dívidas tributárias pendentes de pagamento, conforme certidão que encarto aos autos. 4 - Isto posto, considerando o atual estágio da execução, resta apenas a alienação do bem em hasta pública. 5 - Fundado no art. 880, § 3º, do CPC, determino a alienação do(s) bem(s) penhorado(s) e avaliado(s), pela via eletrônica, nomeado desde já a leiloeira DORA PLAT, a quem deverá ser disponibilizada senha de acesso aos autos eletrônicos ou acesso aos autos físicos, conforme o caso. 6 - O valor da alienação deverá corresponder, no mínimo, em primeira praça, a quantia da avaliação - fls. R\$ 250.344,00 em junho/2023 (fls. 161/162) , devidamente atualizada pela variação da tabela prática de atualização monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e, em segunda praça, o valor não poderá ser inferior a 50% do preço, devidamente atualizado.. 7 - O leiloeiro designado, que deverá estar habilitado perante o Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça, na Categoria de Leiloeiro, fica encarregado de intimar todos os envolvidos, inclusive de eventual cônjuge que não faça parte do processo e credor cuja penhora sobre o bem alienado que esteja inscrita à margem da matrícula, no caso de bem imóvel, até às vésperas da data do certame e coproprietários, bem como a publicação de editais. 8 - Fica o leiloeiro desde já autorizado a realizar todo o trâmite legal para a consecução do fim almejado, na forma da legislação em vigor. 9 - O devedor ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, coproprietários têm preferência na aquisição dos bens, em igualdade de condições e desde que depositem integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar seu interesse. 10 - Intime-se o leiloeiro, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no Código de Processo Civil e no Provimento CSM n. 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 50% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado, ressalvada determinação judicial diversa (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009), devendo ser depositada nos próprios autos (art.267, Parágrafo único, do Prov.2152/2014) pelo arrematante; h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjssp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão do leiloeiro será depositada nos autos (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014); j) Eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto. Não será admitida proposta de pagamento parcelado sem expressa anuência à incidência de juros e correção monetária. k) o auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov.n. CSM n. 1625/2009); l) não sendo efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); m) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, (ressalvada a existência de concurso de credores) mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º, do CPC). Finalmente, adverte-se a serventia que, quando da designação do leilão, deverá atentar-se para o correto andamento, evitando-se falhas. Para tanto, insira-se alerta nos autos. Finalmente, **CERTIFIQUE** a serventia a regularidade da habilitação do leiloeiro ora designado no Portal de Auxiliares da Justiça e, não havendo qualquer óbice, intime-se o leiloeiro para início dos procedimentos, com estrita observância dos procedimentos previstos no art. 884 e seguintes do CPC e demais Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça. Int.". Visitação: Não há. A venda será efetuada no estado de conservação em que se encontra o bem. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (carta de arrematação, registro, imissão de posse e demais providências, nos termos do art. 901, *caput*, § 1º e § 2º e art. 903 do CPC). **Remição da execução:** Os executados podem, antes de alienados os bens, pagar ou remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (R\$11.903,27, em Março/2024) (art. 826 do CPC). No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC). **Dúvidas e esclarecimentos:** Com a empresa gestora do leilão eletrônico, a seguir: Portal ZUK, com escritório Rua Minas Gerais, nº 316, Cj. 62, Higienópolis, São Paulo-SP, CEP 01244-010, telefone (11) 3003-0677, email: contato@portalzuk.com.br. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 20 de agosto de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**