

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **KARIN FARAH NATEL** (CPF: 803.830.259-15), seu cônjuge, se casada for, **ESPÓLIO DE MARCIO NATEL**, representado por seus herdeiros **RAFAELLA FARAH NATEL** (CPF: 093.903.639-85), **GABRIELLA FARAH NATEL** (CPF: 094.251.719-98), **HENRICO FERREIRA DO NASCIMENTO NATEL** (CPF: 444.784.478-88), dos credores **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.379.400/0001-50), **ALEXANDRE SANTANA SILVA** (CPF: 222.427.018-60), **REGINA CÉLIA ARAÚJO** (CPF: 310.454.608-85), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de **ANA PAULA SILVA** (CPF: 252.443.268-80), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0008610-21.2018.8.26.0003 – Ordem nº 2364/2011**, em trâmite na **5ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WALDORF FLAT SERVICE** (CNPJ: 57.854.242/0001-60).

A Dra. Claudia Felix de Lima, 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** - Apartamento nº 23, localizado no 2º andar do Edifício Waldorf Flat Service, situado à Rua Doutor Diogo de Faria nº 671, na Saúde - 21º Subdistrito. Um apartamento, com a área útil de 28,750 m², a área comum de 29,581 m², e a área total construída de 58,331 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,1820%. **Contribuinte nº 042.047.0118.3** (Conforme R. 02). **Matrícula nº 100.446 do 14º CRI da Capital/SP**. **BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação e esclarecimentos de fls. 352/385 e 415, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Dr. Diogo de Faria, nº 671, Vila Clementino, São Paulo/SP. O apartamento tipo Flat, composto de sala/dormitório (divisão de drywall); cozinha americana, banheiro e 01 (uma) vaga de garagem. Trata-se de Apartamento de padrão médio, possui a idade aparente de 36 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. O condomínio não possui infraestrutura para comportar aparelho individual de ar condicionado. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 100446, conforme **R. 05 (27/04/2009)**, PENHORA DA METADE IDEAL 50% em favor da FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, Processo nº 00.989.454-0, Vara das Execuções Fiscais Estaduais da Capital/SP - Seção de Processamento III. **Av. 06 (04/12/2013)**, **Av. 08 (11/10/2018)**, **Av. 09 (29/10/2018)**, **Av. 10 (17/09/2020)** e **Av. 11 (28/06/2021)**, PENHORAS e INDISPONIBILIDADE DE BENS em favor de ALEXANDRE SANTANA SILVA, Processo nº 0098200-12.2008.5.02.0089, 89ª Vara do Trabalho da Capital/SP - TRT da 2ª Região. **Av. 12 (08/06/2022)** e **Av. 13 (04/06/2024)**, PENHORA EXEQUENDA e RETIFICAÇÃO para constar que a penhora recai sobre a INTEGRALIDADE DO IMÓVEL.

**OBS:** *Constam Débitos de IPTU (Exercício 2024) no valor de R\$ 405,54 e Dívida Ativa no valor de R\$ 3.173,99, totalizando R\$ 3.579,53 (até 27/08/2024).*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - **R\$ 307.533,16** (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO** - **R\$ 609.283,66** (fevereiro/2024 – Conforme fls. 428/434 dos autos).

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 – OBSERVAÇÕES:**

- a) *Conforme constam as fls. 194/195, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 0082800-38.2008.5.02.0030, em trâmite perante 30ª Vara do Trabalho da Capital/SP, tendo como autora Regina Célia Araújo.*
- b) *Conforme constam as fls. 482/511, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 0098200-12.2008.5.02.0089, em trâmite perante 89ª Vara do Trabalho da Capital/SP, tendo como autor Alexandre Santana Silva.*

**6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/10/2024 às 11h00min, e termina em 16/10/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 16/10/2024 às 11h01min, e termina em 05/11/2024 às 11h00min.**

**7 - 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).

**8 - 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).

**9 - 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.

**10 - 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.

**11 - 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), especialmente em razão de *remissão e desistência da praça pelo exequente, e apenas se elas ocorrerem após a publicação de editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, cabendo ao referido auxiliar de justiça informar no processo. E também, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente.*

**12 - 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, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. 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.

**13 - 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.*

**14 - 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).

**15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**16 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br), com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados KARIN FARAH NATEL, seu cônjuge, se casada for, ESPÓLIO DE MARCIO NATEL, *representado por seus herdeiros* RAFAELLA FARAH NATEL, GABRIELLA FARAH NATEL, HENRICO FERREIRA DO NASCIMENTO NATEL, os credores FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, ALEXANDRE SANTANA SILVA, REGINA CÉLIA ARAÚJO, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como ANA PAULA SILVA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/09/2021 e Retificada em 19/04/2024. 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, 29 de agosto de 2024.

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

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

---

**CLAUDIA FELIX DE LIMA**  
**JUÍZA DE DIREITO**