


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
3ª VARA CÍVEL

 Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 2º andar, salas 205 e 206,
 Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-
 mail: santana3cv@tjsp.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: **0103898-22.2006.8.26.0001**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Requerente: **Condomínio Edifício Centro Empresarial Vari**
 Requerido: **Daisy Ladeira Amorim**

Tramitação prioritária

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS AQUISITIVOS que recaem sobre os bens imóveis e para intimação da executada **DAISY LADEIRA AMORIM** (CPF: 263.707.738-75), seu cônjuge, se casada for, dos credores **EKT MANUTENÇÃO DE ELEVADORES EIRELI ME** (CNPJ: 07.194.925/0001-60), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de **CEPLADE - CENTRO DE PLANEJAMENTO E ECODESENVOLVIMENTO S/C LTDA. ME** (CNPJ: 54.781.877/0001-96), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, Processo nº **0103898-22.2006.8.26.0001 – Ordem nº 263/2006**, em trâmite na **3ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO EMPRESARIAL VARI** (CNPJ: 57.349.995/0001-18).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro Regional I - Santana, Estado de São Paulo, Dr(a). Anderson Suzuki, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuc.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - DIREITOS AQUISITIVOS que recaem sobre o Escritório sob nº 31, localizado no 3º andar do Centro Empresarial Vari, situado à Rua Olavo Egídio, nº 287, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, contendo a área útil de 115,600 metros quadrados, área comum de 48,289 metros quadrados, área total de 163,889 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,8539%. **Contribuinte nº 069.184.0061.4. Matrícula nº 84.014 do 3º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 761/778, os referidos imóveis encontram-se situados na Rua Olavo Egídio, nº 287, Bairro da Mooca, São Paulo/SP. O Escritório (Sala comercial) é composto por 01 (uma) sala, 02 (dois) banheiros e copa. Trata-se de Escritório de padrão Superior, que possui 03 (três) vagas de garagem, tem a idade aparente de 15 anos e seu estado de conservação encontra-se entre novo e regular. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 84014, conforme Av. 03 (31/07/2018), PENHORA EXEQUENDA.**

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 4.716,70 e **Dívida Ativa** no valor de R\$ 80.963,04, **totalizando R\$ 85.679,74 (até 19/08/2024).**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 205 e 206,
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-
mail: santana3cv@tjsp.jus.br

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

LOTE 002 - DIREITOS AQUISITIVOS que recaem sobre a Vaga Dupla sob nº 09, para abrigar dois veículos de passeio, localizada no 3º subsolo do Centro Empresarial Vari, situado à Rua Olavo Egídio, nº 287, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, contendo a área útil de 20,000 metros quadrados, área comum de 59,964 metros quadrados, área total de 79,964 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,6152%. Contribuinte nº **069.184.0142.4**. Matrícula nº **84.015** do 3º CRI da Capital/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 84015, conforme Av. 03 (31/07/2018), PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.916,09 e Dívida Ativa no valor de R\$ 33.932,33, **totalizando R\$ 35.848,42 (até 19/08/2024).**

LOTE 003 - DIREITOS AQUISITIVOS que recaem sobre a Vaga Simples sob nº 11, para abrigar um veículo de passeio, localizada no 3º subsolo do Centro Empresarial Vari, situado à Rua Olavo Egídio, nº 287, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, contendo a área útil de 10,000 metros quadrados, área comum de 29,982 metros quadrados, área total de 39,982 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,3076%. Contribuinte nº **069.184.0118.1**. Matrícula nº **84.016** do 3º CRI da Capital/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 84016, conforme Av. 03 (31/07/2018), PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 920,28 e Dívida Ativa no valor de R\$ 8.656,27, **totalizando R\$ 9.576,55 (até 19/08/2024).**

LOTE 004 - DIREITOS AQUISITIVOS que recaem sobre a Vaga Simples sob nº 12, para abrigar um veículo de passeio, localizada no 3º subsolo do Centro Empresarial Vari, situado à Rua Olavo Egídio, nº 287, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, contendo a área útil de 10,000 metros quadrados, área comum de 29,982 metros quadrados, área total de 39,982 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,3076%. Contribuinte nº **069.184.0119.1**. Matrícula nº **84.017** do 3º CRI da Capital/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 84017, conforme Av. 03 (31/07/2018), PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 920,28 e Dívida Ativa no valor de R\$ 8.656,27, **totalizando R\$ 9.576,55 (até 19/08/2024).**

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01, 02, 03 e 04) - R\$ 1.397.541,25 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.187.515,52 (março/2024 – Conforme fls. 1346/1403 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/11/2024 às 10h10min, e termina em 11/11/2024 às 10h10min; 2ª Praça começa em 11/11/2024 às 10h11min, e termina em 02/12/2024 às 10h10min



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 2º andar, salas 205 e 206,
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-
mail: santana3cv@tjsp.jus.br

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

6 – OBSERVAÇÕES:

a) Conforme constam as fls. 211/214 dos autos, a executada Daisy tornou-se proprietária dos referidos bens mediante arrematação oriunda da Ação de Execução, Processo nº 0020779-65.2003.8.26.0100 (03.020779-5), em trâmite perante a 27ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autora à executada, e como ré a Ceplade - Centro de Planejamento e Ecodesenvolvimento S/C Ltda. ME e outro. **Ainda não consta nas matrículas a averbação sobre a referida arrematação.** Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

b) Conforme constam as fls. 981, houve a **penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 1004535-88.2019.8.26.0001, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, tendo como autor Ekt Manutenção de Elevadores Eireli Me.**

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 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).

8 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 205 e 206,
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-
mail: santana3cv@tjsp.jus.br

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

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) 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.

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. Os bens serão alienados em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontram, 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:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 2º andar, salas 205 e 206,
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-
mail: santana3cv@tjsp.jus.br

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

contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

15 - 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 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, 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.

Fica a executada DAISY LADEIRA AMORIM, seu cônjuge, se casada for, os credores EKT MANUTENÇÃO DE ELEVADORES EIRELI ME, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como CEPLADE - CENTRO DE PLANEJAMENTO E ECODESENVOLVIMENTO S/C LTDA. ME e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/04/2014. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 09 de outubro de 2024.

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