

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ESPOLIOS DE HENRIQUE OCHSENHOFER E ELLI OCHSENHOFER** ambos representados por seus filhos/herdeiros **SIGMAR OCHSENHOFER (CPF: 004.343.268-95)** e **WILFRID OCHSENHOFER (CPF: 916.931.108-06)** (Sem Qualificação), credores **MARIA GILDA ALMEIDA DOS SANTOS** (Sem Qualificação), **MARIO GOMES CACHUCHO (CPF: 178.025.098-31)**, **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39)**, **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS (CNPJ: 46.395.000/0001-39)**, **EDUARDO EUGENIO DE OLIVEIRA (CPF: 291.788.828-85)**, terceiro interessado **Jael Sandrini Júnior (CPF: 879.570.198-20)**, bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 1014631-98.2015.8.26.0100**, em trâmite na **42ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMINIO EDIFÍCIO PLAZA PERDIZES (CNPJ: 64.162.878/0001-06)**.

O Dr. André Augusto Salvador Bezerra, 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** - ESCRITÓRIO nº 92, no 9º andar do "EDIFÍCIO PLAZA PERDIZES", situado na rua Monte Alegre nº 523, no 19º Subdistrito - Perdizes, contendo a área útil de 51,77m<sup>2</sup>., a área comum de 40,588m<sup>2</sup>., a área de garagem de 26,55m<sup>2</sup>. a área total de 118,908m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 3,8462%. **Contribuinte nº 021.035.05263. Matrícula nº 72.223 do 2º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 72223, conforme **Av.03(30/10/1991)**, Contribuinte nº 021.035.0526-3. **Av.09(19/12/2014)**, Penhora do imóvel em favor de MARIA GILDA ALMEIDA DOS SANTOS, Processo nº 0001476-10.2011.5.02.0066, Central de Precatórias/SP. **Av.10(17/11/2016)**, Penhora exequenda. **Av.11(12/04/2018)**, Penhora do imóvel em favor de MARIO GOMES CACHUCHO, Processo nº 0030100-92.2004.5.02.0461, 1ªVT/SBC/SP. **Av.13(09/10/2023)**, Indisponibilidade dos bens de HENRIQUE OCHSENHOFER, Processo nº 0275200-90.1998.5.02.0463, TRT 2ª Região. **Av.14(09/10/2023)**, Indisponibilidade dos bens de ELI OCHSENHOFER, Processo nº 0275200-90.1998.5.02.0463, TRT 2ª Região. **Av.15(09/11/2023)**, Indisponibilidade dos bens de HENRIQUE OCHSENHOFER, Processo nº 0216600-08.2000.5.02.0463, TRT 2ª Região. **Av.16(16/02/2024)**, Penhora em favor de EDUARDO EUGENIO DE OLIVEIRA, Processo nº 0148400.52.2000.5.02.0461, 1ªVT/SBC.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 5.511,10 até 29/08/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 92.026,78, totalizando R\$ 97.537,88 até 29/08/2024.

**OBS:** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 391/392, o edifício onde está localizado o imóvel é destinado ao uso comercial, sendo constituído de 1 (um) subsolo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall e 13 pavimentos superiores com 02 escritórios por andar, perfazendo um total de 26 unidades comerciais. O imóvel apresenta as seguintes dependências: salão, 02 banheiros e possui 01 vaga indeterminada na garagem. O apartamento classifica-se como "Residencial, Apartamentos, Escritório Padrão Médio". A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 17 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,28 ou 28%. O estado de conservação da edificação é "regular".

**OBS<sup>1</sup>:** Consta, às fls. 270/273, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0038400-15.1996.5.02.0464, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP, tendo como requerente Jael Sandrini Júnior. O valor da dívida no dia 01/07/2018 é de R\$ 33.857,99.

**OBS<sup>2</sup>: As fls, 1351ss, consta Ata da Assembleia Geral Ordinária de 2024 do Condomínio Edifício Plaza Perdizes realizada em 29 de abril de 2024, sendo que os condôminos decidiram por unanimidade que foi aprovada a proposta apresentada consignando que o CONDOMINIO SE DARÁ POR SATISFEITO COM O VALOR OBTIDO NO LEILÃO JUDICIAL A SER REALIZADO EM EVENTUAL ARREMATACÃO, deduzidos do valor do arremate: os honorários advocatícios, sendo que o saldo será destinado à quitação dos débitos condominiais.**

**o Condomínio dará por quitado o débito condominial vencido até a data da arrematação, desde que receba o valor da arrematação, deduzidos deste apenas os honorários advocatícios objeto desta demanda, ou seja, sem eventual dedução de outros créditos habilitados nos autos do valor da arrematação para a finalidade do desconto aprovado pelos condôminos, hipótese na qual eventual diferença ficará sujeita à apuração nestes autos para acerto por parte do arrematante (artigo 1.345 do Código Civil).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 506.223,78 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 473.570,04 (abril/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/10/2024 às 14h00min, e termina em 22/10/2024 às 14h00min; 2ª Praça começa em 22/10/2024 às 14h01min, e termina em 11/11/2024 às 14h00min.**

**5 - 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).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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).

**7 - 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.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - 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.

**9 - 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.

**10 - 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(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) 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.

**11 - 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.

**12 - 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).

**13 - 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.

**14 - 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 o(a) leiloeiro(a) 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.

Fica a requerida ESPOLIOS DE HENRIQUE OCHSENHOFER E ELLI OCHSENHOFER AMBOS REPRESENTADOS POR SEUS FILHOS/HERDEIROS SIGMAR OCHSENHOFER E WILFRID OCHSENHOFER, bem como os credores MARIA GILDA ALMEIDA DOS SANTOS, MARIO GOMES CACHUCHO, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, EDUARDO EUGENIO DE OLIVEIRA, terceiro interessado Jael Sandrini Júnior, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/03/2016. 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, 02 de setembro de 2024.

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

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

---

**ANDRÉ AUGUSTO SALVADOR BEZERRA**  
**JUIZ DE DIREITO**

