


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809, São Paulo-SP - E-mail: tatuape5cv@tjssp.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: **1000598-78.2021.8.26.0008**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Waled Office Tower**  
 Executado: **Heitor Alves Filho e outro**

Tramitação prioritária

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU HEITOR ALVES FILHO E OUTRO, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WALED OFFICE TOWER em face de HEITOR ALVES FILHO E OUTRO, PROCESSO Nº 1000598-78.2021.8.26.0008**

A MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Doutora Ana Carolina Vaz Pacheco de Castro, 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, 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.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:**

**LOTE 001 - DIREITOS DO FIDUCIANTE** que recaem sobre o Escritório nº 51, do tipo A, localizado no 5º pavimento do Edifício Waled Office Tower, situado à Rua Coelho Lisboa, número 61, no 27º Subdistrito - Tatuapé, com a área privativa de 30,030 m², área comum de garagem de 19,707 m² (com direito a guarda de um veículo de passeio, com auxílio de manobrista), área comum de 8,272 m², totalizando uma área construída de 58,009 m², e uma fração ideal no terreno e nas coisas e despesas comuns do edifício de 0,8977%. **Contribuinte nº 030.086.0224.1. Matrícula nº 216.270 do 9º CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 216270, conforme **R. 02 (17/10/2012)** e **Av. 03 (21/01/2016)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA e ADITAMENTO em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **Av. 04 (04/06/2018)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 1016285-37.2017.8.26.0008, 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP. **Av. 05 (03/08/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001693-49.2017.5.02.0608, 8ª Vara do Trabalho - Zona Leste de São Paulo/SP. **Av. 06 (03/08/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001561-89.2017.5.02.0608, 8ª Vara do Trabalho - Zona Leste de São Paulo/SP. **Av. 07 (20/08/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001205-94.2017.5.02.0608, 8ª Vara do Trabalho - Zona Leste de São Paulo/SP. **Av. 08 (28/09/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000376-79.2018.5.02.0608, 8ª Vara do Trabalho - Zona Leste de São Paulo/SP. **Av. 09 (06/11/2018)** e **Av. 23 (04/10/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000180-12.2018.5.02.0608, 8ª Vara do Trabalho - Zona Leste de São Paulo/SP. **Av. 10 (06/03/2019)** e **Av. 11 (12/04/2019)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA DA METADE IDEAL 50% DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE em favor do BANCO DAYCOVAL S/A, Processo nº 1128497-79.2018.8.26.0100, 21ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 12 (13/05/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000289-89.2019.5.02.0608, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Av. 13 (16/03/2021)** e 502480 - Edital - Leilão Eletrônico - NOVO CPC


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809, São Paulo-SP - E-mail: tatuape5cv@tjsp.jus.br

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

**Av. 15 (19/08/2021)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE. **Av. 14 (31/03/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000647-79.2018.5.02.0611. **Av. 16 (16/09/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1002524-03.2017.5.02.0607. **Av. 17 (20/12/2022)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001182-42.2017.5.02.0611. **Av. 18 (31/01/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000322-31.2018.5.02.0603. **Av. 19 (05/06/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001568-63.2017.5.02.0614. **Av. 20 (02/08/2023)** e **Av. 22 (08/09/2023)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE em favor de REZENDE ANDRADE, LAINETTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, Processo nº 0037230-04.2002.8.26.0100, 21ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 21 (24/08/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000746-46.2018.5.02.0612. **Av. 24 (10/10/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000938-09.2018.5.02.0602. **Av. 25 (31/10/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000639-20.2018.5.02.0606. **Av. 26 (28/11/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001044-56.2018.5.02.0606. **Av. 27 (30/11/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000384-74.2018.5.02.0602. **Av. 28 (09/01/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000414-12.2018.5.02.0602. **Av. 29 (13/08/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000631-37.2018.5.02.0608.

**OBS:** *Constam Débitos de IPTU (Exercício 2024) no valor de R\$ 2.187,08 e Dívida Ativa no valor de R\$ 33.836,27, totalizando R\$ 36.023,35 (até 04/09/2024).*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 329.039,63 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 002 - DIREITOS DO FIDUCIANTE** que recaem sobre o Escritório nº 52, do tipo B, localizado no 5º pavimento do Edifício Waled Office Tower, situado à Rua Coelho Lisboa, número 61, no 27º Subdistrito - Tatuapé, com a área privativa de 31.160 m², área comum de garagem de 19,707 m² (com direito a guarda de um veículo de passeio, com auxílio de manobrista), área comum de 8,572 m², totalizando uma área construída de 59.439 m², e uma fração ideal no terreno e nas coisas e despesas comuns do edifício de 0,9244%. **Contribuinte nº 030.086.0225.8. Matrícula nº 216.271 do 9º CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 216271, conforme **R. 02 (17/10/2012)** e **Av. 03 (21/01/2016)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA e ADITAMENTO em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **Av. 04 (04/06/2018)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 1016285-37.2017.8.26.0008, 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP. **Av. 05 (03/08/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001693-49.2017.5.02.0608, 8ª Vara do Trabalho - Zona Leste de São Paulo/SP. **Av. 06 (03/08/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001561-89.2017.5.02.0608, 8ª Vara do Trabalho - Zona Leste de São Paulo/SP. **Av. 07 (20/08/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001205-94.2017.5.02.0608, 8ª Vara do Trabalho - Zona Leste de São Paulo/SP. **Av. 08 (28/09/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000376-79.2018.5.02.0608, 8ª Vara do Trabalho - Zona Leste de São Paulo/SP. **Av. 11 (06/03/2019)** e **Av. 12 (12/04/2019)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA DA METADE IDEAL 50% DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE em favor do BANCO DAYCOVAL S/A, Processo nº 1128497-79.2018.8.26.0100, 21ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 13 (13/05/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000289-89.2019.5.02.0608, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Av. 14 (16/03/2021)** e **Av. 16 (19/08/2021)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE. **Av. 15 (31/03/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000647-79.2018.5.02.0611. **Av. 17 (16/09/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1002524-03.2017.5.02.0607. **Av. 18 (20/12/2022)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001182-42.2017.5.02.0611. **Av. 19 (31/01/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000322-31.2018.5.02.0603. **Av. 20 (05/06/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001568-63.2017.5.02.0614. **Av. 21 (02/08/2023)** e **Av. 23 (08/09/2023)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA DOS DIREITOS



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809, São Paulo-SP - E-mail: tatuape5cv@tjsp.jus.br

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

DO FIDUCIANTE em favor de REZENDE ANDRADE, LAINETTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, Processo nº 0037230-04.2002.8.26.0100, 21ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 22 (24/08/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000746-46.2018.5.02.0612. **Av. 24 (04/10/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000180-12.2018.5.02.0608. **Av. 25 (10/10/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000938-09.2018.5.02.0602. **Av. 26 (31/10/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000639-20.2018.5.02.0606. **Av. 27 (28/11/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001044-56.2018.5.02.0606. **Av. 28 (30/11/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000384-74.2018.5.02.0602. **Av. 29 (09/01/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000414-12.2018.5.02.0602. **Av. 30 (13/08/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000631-37.2018.5.02.0608. **OBS: Constam Débitos de IPTU (Exercício 2024) no valor de R\$ 2.232,67 e Dívida Ativa no valor de R\$ 34.468,03, totalizando R\$ 36.700,70 (até 04/09/2024).**

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 339.518,60 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 003 - DIREITOS DO FIDUCIANTE** que recaem sobre o Escritório nº 58, do tipo D, localizado no 5º pavimento do Edifício Waled Office Tower, situado à Rua Coelho Lisboa, número 61, no 27º Subdistrito - Tatuapé, com a área privativa de 33.700 m², área comum de garagem de 19,707 m² (com direito a guarda de um veículo de passeio, com auxílio de manobrista), área comum de 9.249 m², totalizando uma área construída de 62.656 m², e uma fração ideal no terreno e nas coisas e despesas comuns do edifício de 0,9846%. **Contribuinte nº 030.086.0231.2. Matrícula nº 217.585 do 9º CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 217585, conforme **R. 02 (17/10/2012)** e **Av. 03 (21/01/2016)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA e ADITAMENTO em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **Av. 04 (03/08/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001693-49.2017.5.02.0608, 8ª Vara do Trabalho - Zona Leste de São Paulo/SP. **Av. 05 (03/08/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001561-89.2017.5.02.0608, 8ª Vara do Trabalho - Zona Leste de São Paulo/SP. **Av. 06 (20/08/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001205-94.2017.5.02.0608, 8ª Vara do Trabalho - Zona Leste de São Paulo/SP. **Av. 07 (28/09/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000376-79.2018.5.02.0608, 8ª Vara do Trabalho - Zona Leste de São Paulo/SP. **Av. 10 (13/05/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000289-89.2019.5.02.0608, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Av. 11 (16/03/2021)** e **Av. 13 (19/08/2021)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE. **Av. 12 (31/03/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000647-79.2018.5.02.0611. **Av. 14 (16/09/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1002524-03.2017.5.02.0607. **Av. 15 (20/12/2022)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001182-42.2017.5.02.0611. **Av. 16 (31/01/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000322-31.2018.5.02.0603. **Av. 17 (05/06/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001568-63.2017.5.02.0614. **Av. 18 (02/08/2023)** e **Av. 20 (08/09/2023)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE em favor de REZENDE ANDRADE, LAINETTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, Processo nº 0037230-04.2002.8.26.0100, 21ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 19 (24/08/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000746-46.2018.5.02.0612. **Av. 21 (04/10/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000180-12.2018.5.02.0608. **Av. 22 (10/10/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000938-09.2018.5.02.0602. **Av. 23 (31/10/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000639-20.2018.5.02.0606. **Av. 24 (28/11/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001044-56.2018.5.02.0606. **Av. 25 (30/11/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000384-74.2018.5.02.0602. **Av. 26 (09/01/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000414-12.2018.5.02.0602. **Av. 27 (13/08/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000631-37.2018.5.02.0608.

**OBS: Constam Débitos de IPTU (Exercício 2024) no valor de R\$ 2.377,86 e Dívida Ativa no**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11)

2296-4809, São Paulo-SP - E-mail: tatuape5cv@tjsp.jus.br

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

valor de R\$ 36.643,44, totalizando R\$ 39.021,30 (até 04/09/2024).

**AValiação DO BEM: R\$ 363.620,22 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 325/347, os imóveis encontram-se situados na Rua Coelho Lisboa, nº 61, Cidade Mãe do Céu, São Paulo/SP. Os referidos escritórios nºs 51-A, 52-B e 58-D, encontram-se unificados. O escritório (unificado) é composto de Hall de entrada, copa, 04 (quatro) salas, sendo 01 (uma) de reunião, 03 (três) sanitários e 03 (três) vagas na garagem. Trata-se de Escritório de Padrão Médio com elevador, que possui a idade de 19 e seu estado de edificação é regular.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01, 02 e 03 - UNIFICADOS) - R\$ 1.032.178,45 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 90.885,27 (fevereiro/2021 - Conforme fls. 64/65 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - OBSERVAÇÃO:**

a) *Conforme constam as fls. 246, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0000775-25.2022.8.26.0008, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP, tendo como autora Daniela Cristina Delduque de Souza.*

b) *Conforme constam as fls. 520/538 autos, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF informou que o contrato nº 0262003000001970 consta como liquidado por renegociação gerando um novo contrato, de nº 210262690000012340. O contrato de renegociação 210262690000012340 encontra se inadimplente e possui o débito de R\$ 324.023,85 (atualizado até 14/03/2024).*

**6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/10/2024 às 15h50min, e termina em 22/10/2024 às 15h50min; 2ª Praça começa em 22/10/2024 às 15h51min, e termina em 11/11/2024 às 15h50min.**

**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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

Eventual arrematante não se tornará proprietário do imóvel; tão-somente titular dos direitos aquisitivos sobre os bens, sub-rogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, independentemente da vontade do proprietário fiduciário. O arrematante passará a ter a obrigação de pagar todas as prestações do financiamento que estiverem em aberto, devidas ao proprietário fiduciário. O valor obtido com a arrematação será destinado ao exequente e a eventuais outros credores que se habilitarem em concurso singular, do qual não participará o proprietário fiduciário, pois seu crédito e respectiva garantia remanescem intocados. Se vier aos autos notícia da quitação de todas as prestações do financiamento garantido pela alienação fiduciária, haverá, em mãos do devedor fiduciante, consolidação da posse e do domínio dos imóveis, caso em que se deverá avaliar os próprios imóveis. Não será necessária qualquer providência complementar voltada à constrição judicial dos imóveis em si, porque a penhora passará a recair, de pleno direito, sobre os imóveis, porque antes já concretizada sobre os direitos aquisitivos dos referidos bens. Se o financiamento imobiliário não for pago e o credor fiduciário realizar a garantia antes do leilão judicial nesta execução, haverá extinção dos direitos aquisitivos, hipótese em que a penhora estará desfeita e a eventual arrematação será considerada inválida.

**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-



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809, São Paulo-SP - E-mail: tatuape5cv@tjssp.jus.br

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

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) 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", terá 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). *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.* 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 VIII - TATUAPÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809, São Paulo-SP - E-mail: tatuape5cv@tjsp.jus.br

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

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 HEITOR ALVES FILHO, seu cônjuge e coexecutada MARLI IZABEL FERRATONI ALVES, da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, dos credores BANCO DAYCOVAL S/A, REZENDE ANDRADE, LAINETTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, DANIELA CRISTINA DELDUQUE DE SOUZA, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como BANCO SAFRA S/A e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/07/2021. 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 25 de setembro de 2024.

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