

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **MAYRA MONTEIRO NEVES** (CPF: 088.846.048-18), **RÉGIS ELÍSIO NEVES** (CPF: 212.985.108-80), seus cônjuges, se casados forem, do credor hipotecário **BANCO SANTANDER BRASIL S/A** (sucessor/possuidor do **BANCO ABN AMRO REAL S/A**) (CNPJ: 90.400.888/0001-42), bem como da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0001848-21.2007.8.26.0020**, em trâmite na **6ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DAS ARTES** (CNPJ: 04.360.108/0001-46).

A Dra. Sabrina Salvadori Sandy Severino, 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 43, localizado no 4º andar do Bloco F, integrante do Conjunto Residencial Portal das Artes, situado na Rua Santo Ubaldo, nº 28, na Vila Carolina, no 44º Subdistrito - Limão, contendo a área privativa de 67,365 m<sup>2</sup>, área comum de divisão não proporcional de 10,219 m<sup>2</sup> (garagem) e área comum de divisão proporcional de 48,368 m<sup>2</sup>, com a área real total de 125,952 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3553% no terreno condominial e nas demais partes comuns, com direito a uma vaga na garagem coletiva, para um automóvel de passeio, de forma indeterminada. O referido conjunto residencial acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 111.151, deste Registro. **Contribuinte nº 076.328.0263.0** (Conforme fls. 386 dos autos). **Matrícula nº 131.406 do 8º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 357/358, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Santo Ubaldo, nº 28, Bairro Vila Palmeiras, CEP: 02725-050 - São Paulo/SP. O apartamento possui a área privativa de 67,365 m<sup>2</sup>, com direito a 01 (uma) vaga de garagem, sendo composto de: sala para 02 (dois) ou mais ambientes com terraço, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 01 (um) sanitário social, cozinha e área de serviço. O imóvel tem a idade de 20 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples a importantes. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 131406, conforme **R. 04 (28/01/2002)**, HIPOTECA em favor do BANCO ABN AMRO REAL S/A. **Av. 05 (03/12/2012)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 06 (03/09/2019)**, PENHORA DA METADE IDEAL em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0004781-78.2018.8.26.0020, Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó/SP. **Av. 07 (31/01/2024)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0005575-60.2022.8.26.0020, 3ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó/SP.

**OBS<sup>1</sup>:** *Constam Débitos de IPTU (Exercício 2024) no valor de R\$ 219,47 e Dívida Ativa no valor de R\$ 1.242,80, totalizando R\$ 1.462,27 (até 27/08/2024).*

**OBS<sup>2</sup>:** *Conforme constam as fls. 324/342, o Banco Santander Brasil S/A informa que é sucessor/ possuidor do credor hipotecário Banco ABN Amro Real S/A, bem como informa que sobre o referido imóvel possui o saldo devedor no montante de R\$ 664.770,44 (atualizado até 19/09/2019).*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - R\$ 337.597,63 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 326.657,73 (agosto/2024). Além do referido débito, o imóvel possui outros débitos condominiais (R\$ 365.210,96 – agosto/2024), oriundos do processo nº 0005575-60.2022.8.26.0020. Sendo assim, o imóvel possui débito total de R\$ 691.868,19 (despesas condominiais).

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 14/10/2024 às 10h20min, e termina em 17/10/2024 às 10h20min; 2ª Praça começa em 17/10/2024 às 10h21min, e termina em 13/11/2024 às 10h20min.

**6 - 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). 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; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**7 - 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).

**8 - 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.

**9 - 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.

**10 - 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.

**11 - 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 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.

**12 - 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.*

**13 - 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. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

**14 - 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**15 - 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.

Ficam os executados MAYRA MONTEIRO NEVES, RÉGIS ELÍSIO NEVES, seus cônjuges, se casados forem, o credor hipotecário BANCO SANTANDER BRASIL S/A (sucessor/possuidor do BANCO ABN AMRO REAL S/A), bem como a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 05/11/2012. 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, 27 de agosto de 2024.

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

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

---

**SABRINA SALVADORI SANDY SEVERINO**  
**JUÍZA DE DIREITO**