

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **GERSON MIGUEL JORGE** (CPF: 270.197.648-00), seu cônjuge, se casado for, da coproprietária **UANA MARIA MIGUEL JORGE (ou UANA MARIA MIGUEL JORGE AMÂNCIO)** (CPF: 088.853.478-78), seu cônjuge, se casada for, bem como do credor hipotecário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (sucessor do BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A)** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0111406-52.2002.8.26.0100 – Ordem nº 1697/2002**, em trâmite na **23ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **MARILENE FORTI MIGUEL JORGE** (CPF: 061.335.258-00).

O Dr. Vítor Gambassi Pereira, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O Apartamento nº 104, localizado no 10º pavimento do Edifício Forte Mont Serrat, situado à Rua Maranhão nº 634 e 654, no 7º Subdistrito - Consolação, com a área privativa, com respectivo espaço para colocação de armário individual, em lugar indeterminado nos subsolos, de 111,28 m²; área comum, já incluída a área correspondente a duas (02) vagas para guarda de automóveis de passeio em lugares individuais e de uso indeterminado, com utilização de manobrista/ garagista de 93,93 m², e área total de 205,21 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01482934 no terreno. **Contribuinte nº 011.102.0739.5** (Conforme Av. 02). **Matrícula nº 72.183 do 5º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 682/690, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Maranhão, 634, Edifício Forte Mont Serrat, Consolação, São Paulo/SP. O Apartamento é composto de hall de entrada interno, lavabo social, sala de estar com terraço, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros, corredor de distribuição dos dormitórios, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada e 02 (duas) vagas na garagem. O Trata-se de Apartamento de Padrão Fino, que possui a idade real de 21 anos e encontra-se em bom estado de conservação. **ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 72183, conforme **R. 05 (13/07/2000)**, HIPOTECA em favor do BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A. **Av. 06 (11/12/2018)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo, em 24/09/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e/ou Dívida Ativa.*

OBS²: *Conforme constam as fls. 575 dos autos, o credor hipotecário Banco Santander (Brasil) S/A (sucessor do Banco Sudameris Brasil S/A), informa que o contrato nº 01.0051.2351.00007.229-0, encontra-se liquidado.*

OBS³: *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*

OBS⁴: *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - **R\$ 1.810.393,50** (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2.1 – DÉBITO EXEQUENDO: **R\$ 598.925,43** (dezembro/2023 – conforme fls. 1074/1076 dos autos).

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - **1ª Praça** começa em **08/11/2024 às 11h00min**, e termina em **12/11/2024 às 11h00min**;
2ª Praça começa em **12/11/2024 às 11h01min**, e termina em **03/12/2024 às 11h00min**.

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 75,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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 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).

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 - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - 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.

Fica o executado GERSON MIGUEL JORGE, seu cônjuge, se casado for, a coproprietária UANA MARIA MIGUEL JORGE (ou UANA MARIA MIGUEL JORGE AMÂNCIO), seu cônjuge, se casada for, bem como o credor hipotecário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (sucessor do BANCO SUDAMERIS BRASIL 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 11/01/2017. Dos autos não constam recursos e/ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 24 de setembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

VÍTOR GAMBASSI PEREIRA
JUIZ DE DIREITO