

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação da executada **DAYANNE MIKEVIS SOBREIRA** (CPF: 216.870.668-92), *na pessoa de seu curador dativo* **GUILHERME CHAVES SANT'ANNA** (CPF: 072.250.878-60), coproprietária **VERA LUCIA MIKEVIS SOBREIRA** (CPF: 035.451.678-79), credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), credor **THEREZA CERASO PINOTTI** (CPF: 186.474.648-34), credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S.A** (CNPJ: 00.000.000/6692-37), terceiro interessado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I** (CNPJ: 38.456.598/0001-09), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1116517-72.2017.8.26.0100**, em trâmite na **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO PRÍNCIPE** (CNPJ: 62.031.232/0001-64).

O Dr. Paulo Bernardi Baccarat, 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE - O apartamento nº 14, localizado no 1º andar, do "EDIFÍCIO PORTO PRÍNCIPE", situado à Rua Vitorino Carmilo nº 620 no 35º Subdistrito Barra Funda, contendo a área útil de 47,99 metros quadrados, área comum de 37,07 metros quadrados, e a área total de 85,06 metros quadrados, cabendo a fração ideal no terreno e participação nas coisas de uso comum de 2,7778% uma vaga localizada no pavimento térreo ou subsolo indeterminado com utilização sujeita ao auxílio de manobrista. **Contribuinte nº 020.035.0369-2(AV.05). Matrícula nº 120.991 do 15º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 120.991, conforme **R.08(20/10/2010)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **AV.10(10/02/2014)**, fica a presente averbação para constar a transferência e substituição do contrato de financiamento imobiliário em decorrência da sub-rogação da dívida pelo BANCO DO BRASIL S.A, passando este a figurar como credor fiduciário. **AV.16(02/02/2022)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de VERA LUCIA MIKEVIS SOBREIRA nos autos do processo nº 0027618-57.2013.8.26.0100. **R.19(23/06/2022)**, ARREMATACÃO nos autos do processo nº 1116517-72.2017.8.26.0100, ação de Execução de Título Extrajudicial, perante a 16ª Vara Cível do Foro da Capital, passando o imóvel a integrar o patrimônio de FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I. **AV.20(23/06/2022)**, nos termos da Carta de Arrematação expedida no processo 1116517-72.2017.8.26.0100, o presente imóvel passa a integrar o patrimônio de FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I.

Conforme Laudo de Avaliação, fls. 1.691/1.768 - AUTOS, o presente imóvel possui Sala de estar/jantar, 02 dormitórios, sendo um com varanda, banheiro, cozinha e área de serviço.

Débitos sobre o imóvel: Tributário: Conforme fls. 1.801/1.802 - AUTOS, consta a quantia de **R\$ 4.990,56** (09/2024) em aberto junto ao Município de São Paulo.

Alienação Fiduciária: Conforme fls. 1.620/1.622 - AUTOS, consta a quantia de **R\$ 112.530,25** (05/2021) em aberto junto ao Banco do Brasil S/A - Credor Fiduciário.

Síntese processual: Após a arrematação objeto do R.19 e R.20, diante das dificuldades em efetivar a posse do imóvel e diante de suspeitas acerca da saúde mental da executada DAYANNE MIKEVIS SOBREIRA, foi determinada a expedição e posterior Laudo Médico Pericial, acostado às fls. 1.312/1.324 - AUTOS, e partir deste, ficou constatado que a executada encontra-se incapaz para os atos da vida civil. Conforme Decisão de fls. 1.454 - AUTOS, fica cancelada a referida arrematação, voltando o imóvel a integrar o patrimônio da executada.

SITUAÇÃO REGISTRAL: Ainda que determinado o cancelamento da arrematação anteriormente mencionada, ainda não ocorreu o registro da referida decisão. Eventuais necessidades de regularização do imóvel junto ao CRI ficarão a cargo do arrematante.

CURADOR ESPECIAL: Conforme Certidão de Curador, às fls. 1.573 - AUTOS, expedido na ação de Interdição, **processo nº 1036514-23.2023.8.26.0100**, perante a 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central desta Capital, GUILHERME CHAVES SANT'ANNA fora nomeado como curador dativo de DAYANNE MIKEVIS SOBREIRA.

Penhora no rosto dos autos: Conforme fls. 780/782 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para a garantia da dívida de R\$ 123.370,48 perseguida nos autos da ação de Interdição, **processo nº 0027618-57.2013.8.26.0100**, perante a 12ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, em favor de THEREZA CERASO PINOTTI.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 320.000,00 (agosto/2024 - Conforme Laudo de Avaliação, fls. 1.691/1.768 - AUTOS), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 229.034,38 (junho/2024 - Conforme fls. 1.801/1.802 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/11/2024 às 15h00min, e termina em 21/11/2024 às 15h00min; 2ª Praça começa em 21/11/2024 às 15h01min, e termina em 11/12/2024 às 15h00min.

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 80% do valor da avaliação (2ª Praça - Consoante Art. 896 do CPC). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

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. 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 a 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, 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 DAYANNE MIKEVIS SOBREIRA *na pessoa de seu curador dativo* GUILHERME CHAVES SANT'ANNA, coproprietária VERA LUCIA MIKEVIS SOBREIRA, credor tributário MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, credor THEREZA CERASO PINOTTI, credor fiduciário BANCO DO BRASIL S.A, terceiro interessado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/12/2019. 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, 10 de outubro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PAULO BERNARDI BACCARAT
JUIZ DE DIREITO