

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos requeridos **GAUDI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/S LTDA** (CNPJ: 04.487.430/0001-30), na pessoa de seu representante legal **JOSÉ CÍCERO DE OLIVEIRA** (CPF: 767.549.798-87), **APARECIDA MARIA PEREIRA** (CPF: 003.672.288-07), credores **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANA LUISA** (CNPJ: 61.848.545/0001-47), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0020477-06.2021.8.26.0100**, em trâmite na **14ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO APOLO** (CNPJ: 03.502.740/0001-14).

O Dr. Christopher Alexander Roisin, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que 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** - Box nº. 65-A, localizado no sub-solo do Condomínio Edifício Caribe, situado na Rua Saldanha da Gama, nº. 217, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área útil de 11.50m<sup>2</sup>, área comum de 12.50m<sup>2</sup> e área total de 24,00m<sup>2</sup>, com uma fração ideal de 1,249 e 48 pontos no condomínio, confrontando pela frente com a passagem de acesso à rampa, do lado direito com o Box 63-A; do lado esquerdo com o Box 67-A e nos fundos com o Box 68-A. **Contribuinte nº 16.00085.0048.00217.619. Matrícula nº 126.444 do 1ª CRI de São Vicente/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 126444, conforme **Av.5 (26/08/2020)**, Existência de ação de execução, Processo nº 1003260-55.2020.8.26.0006, 2a. Vara Cível do Foro da Penha de França. **Av.6 (23/06/2023)**, Penhora do imóvel em favor Condomínio Edifício Ana Luisa, Processo nº 0000603-89.2022.8.26.0006, 2a. Vara Cível do Foro da Penha de França. **Av.7 (18/08/023)**, Penhora exequenda. .

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 27.500,00 (setembro/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - Box nº. 68-A, localizado no sub-solo do Condomínio Edifício Caribe, situado na Rua Saldanha da Gama, nº. 217, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área útil de 11.50m<sup>2</sup>, área comum de 12.50m<sup>2</sup> e área total de 24,00m<sup>2</sup>, com uma fração ideal de 1,249 e 48 pontos no condomínio, confrontando pela frente com o Box 65-A, do lado direito com o Box 66-A; do lado esquerdo com o Box 70-A e nos fundos com recuo dos fundos do edifício **Contribuinte nº 16.00085.0048.00217.619. Matrícula nº 126.445 do 1ª CRI de São Vicente/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 126445, conforme **Av.5 (26/08/2020)**, Existência da ação de Execução, Processo nº 1003260-55.2020.8.26.0006, 2a. Vara Cível do Foro da Penha de França. **Av.6 (23/06/2023)**, Penhora do imóvel em favor do Condomínio Edifício Ana Luisa, Processo nº 0000603-89.2022.8.26.0006, 2a. Vara Cível do Foro da Penha de França. **Av.7 (18/08/2023)**, Penhora exequenda.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 27.500,00 (setembro/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do Edifício Caribe, situado na Rua Saldanha da Gama, nº217 – São Vicente - SP, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 55.000,00 (setembro/2024 - Conforme decisão de fls. 612)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 133.737,34 (agosto/2024 - Fls. 611).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/11/2024 às 10h40min, e termina em 13/11/2024 às 10h40min; 2ª Praça começa em 13/11/2024 às 10h41min, e termina em 04/12/2024 às 10h40min.**

**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** - 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](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 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 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 requeridos GAUDI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/S LTDA, APARECIDA MARIA PEREIRA, bem como os credores CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANA LUISA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 31/07/2023, 31/07/2023 respectivamente. 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, 25 de setembro de 2024.

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

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

---

CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN  
JUIZ DE DIREITO