

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única PARTE IDEAL (33,33%) de bem imóvel e para intimação da requerida **ELAINE CRISTINA SALES DE OLIVEIRA** (CPF: 060.776.858-44), seu cônjuge e coproprietário **LAFAIETE DE OLIVEIRA** (CPF: 051.130.538-99), coproprietária **NADJA MARIA DE OLIVEIRA** (CPF: 003.893.868-55), credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0033368-23.2002.8.26.0004**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP**, requerida por **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA** (CNPJ: 59.482.653/0001-05).

A Dra. Adriana Genin Fiore Basso, MM. Juíza 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.portalizuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - PARTE IDEAL (33,33%) - Uma fração ideal de 0,20791% de um terreno com a área de 8.533,00m², situado a Rua Coronel Bento Bicudo, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, perfeitamente descrito na matrícula 45.655, deste registro, sendo que a referida fração ideal corresponderá ao **APARTAMENTO nº 24**, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO "CAIO GRACO" - **Bloco "C"**, do "**CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA**", à Rua Coronel Bento Bicudo, nº 1.167, e Rua Salvador Sala, nº 131, apartamento este que possui a área útil de 53,26m² e a área comum de 37,80m², perfazendo a área total de 91,06m², correspondendo-lhe a já mencionada fração ideal de terreno. **Contribuinte nº 077.371.0177.2. Matrícula nº 50.818 do 08º CRI de São Paulo/SP. BENFEITORIAS:** O imóvel possui: Sala, 02 quartos, banheiro e cozinha, **conforme Fls. 769 - AUTOS - Laudo de Avaliação; Conforme Fls. 768 - AUTOS**, os imóveis encontram-se matriculados sob os nºs 50.818 (*apartamento*) e 50.819 (*vaga de garagem*) do 8º CRI de São Paulo/SP. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 50818 conforme **Av.05 (27/09/1984)**, O imóvel encontra-se lançado pelo contribuinte nº 077.371.0177-2. **R.09 (02/12/1988)**, os proprietários LAFAIETE DE OLIVEIRA (33,33%), seu cônjuge ELAINE CRISTINA SALES DE OLIVEIRA (33,33%), NADJMA MARIA DE OLIVEIRA (33,33%), deram o imóvel em **HIPOTECA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ. 00.360.305/0001-04. **Av.10 (08/05/2013)**, Penhora exequenda 33,33%.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - PARTE IDEAL (33,33%) - Uma fração ideal de 0,03864% de um terreno com a área de 8.533,00m², situado à Rua Coronel Bento Bicudo, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, perfeitamente descrito na matrícula nº 45.655, deste Registro, sendo que a referida fração ideal corresponderá a uma **VAGA PARA CARRO PEQUENO**, em lugar indeterminado, na garagem do "**CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA**", à Rua Coronel Bento Bicudo nº 1.167 e Rua Salvador Sala nº 131, vaga esta que possui a área útil de 9,90m² e a área comum de 7,04m², perfazendo a área total de 16,94m² correspondendo-lhe no terreno a já mencionada fração ideal. **Contribuinte nº 077.371.0177.2. Matrícula nº 50.819 do 08º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 50819, conforme **Av.05 (27/09/1984)**, O imóvel encontra-se lançado pelo contribuinte nº 077.371.0177-2. **R.09 (02/12/1988)**, os proprietários LAFAIETE DE OLIVEIRA (33,33%), seu cônjuge ELAINE CRISTINA SALES DE OLIVEIRA (33,33%), NADJMA MARIA DE OLIVEIRA (33,33%), deram o imóvel em **HIPOTECA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ. 00.360.305/0001-04. **Av.10 (29/01/2016)**, Penhora exequenda.

OBS¹: Consta dos autos, que o autor promove ação de cobrança de créditos oriundos de despesas condominiais da mesma unidade, perante a 03ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó, processo nº 1013372-85.2013.8.26.0020, sendo que o valor do débito condominial apontado naquele processo é de R\$ 334.418,18 (setembro/2021), conforme fls. 914 - AUTOS.

OBS²: Referentes aos lotes 001 e 002 ambos serão vendidos juntos, a venda será da parte ideal de 33,33% dos mencionados. LOTE 001 E 002.

OBS³: Existência do processo perante o 05ª Vara Cível do Fórum de Nossa Senhora do Ó, autos n. 1010871-61.2013.8.26.0020.

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (33,33%): R\$ 97.110,86 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 291.361,71 (OUTUBRO/2024) - LOTE 001 E 002.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - LOTE 001 E 002 – R\$ 97.110,86 (OUTUBRO/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 132.000,08 (setembro/2021 - Conforme Fls. 914 - AUTOS).

4 - DATA DA PRAÇA - começa em 21/01/2025 às 14h20min, e termina em 10/02/2025 às 10h20min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação. 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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão do leiloeiro, 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 as 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, 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 requerida ELAINE CRISTINA SALES DE OLIVEIRA, seu cônjuge e coproprietário(a) LAFAIETE DE OLIVEIRA, coproprietária NADJA MARIA DE OLIVEIRA, credor hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, terceiro interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO; e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. 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, 15/10/2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ADRIANA GENIN FIORE BASSO
JUÍZA DE DIREITO