

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de NUA-PROPRIEDADE** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ANA CAROLINA GONÇALVES ORSALINO** (CPF: 313.712.508-12), **THAINÁ RIBEIRO GONÇALVES ORSALINO** (CPF: 229.546.178-29), credores **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), usufrutuária **ALZIRA RIBEIRO GONÇALVES** (CPF: 725.440.318-91), terceiro interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JULIANA** (CNPJ: 02.834.195/0001-09), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE DESPEJO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0012700-38.2019.8.26.0003**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA/SP**, requerida por **RENATO BÁEZ FILHO** (CPF: 243.425.728-34), **RENATO BÁEZ NETO** (CPF: 253.266.178-03).

O Dr. DANIEL D. EMIDIO MARTINS, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - NUA-PROPRIEDADE** - O apartamento nº 52, do tipo "A", localizado no 5º andar do EDIFÍCIO JULIANA, situado na Rua Durval Fontoura Castro, nº 40, na Vila Paulista, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área privativa de 58,9373m<sup>2</sup>, área comum na garagem de 10,5935m<sup>2</sup> e área comum no edifício de 47,3708m<sup>2</sup>, com a área total construída de 116,9016m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,44745% no terreno condominial, com direito a uma vaga coberta individual na garagem coletiva, para um automóvel de passeio, de forma indeterminada. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na matrícula 56.355, deste Cartório, terreno esse inscrito no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 089.096.0097-7. **Contribuinte nº 089.096.00977. Matrícula nº 122.901 do 8º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 122901, conforme **R-10 (01/09/2014)**, Usufruto do imóvel a favor de ALZIRA RIBEIRO GONÇALVES. **AV-12 (19/08/2020)**, Penhora exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 36,68 até 24/10/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 270,37, totalizando R\$ 307,05 até 24/10/2024.

**OBS<sup>2</sup>:** *Conforme Laudo de Avaliação de fls. 205/229, trata-se de unidade integrante de um empreendimento residencial de padrão construtivo tipo simples, idade de 32 anos e uma vaga de garagem. O Edifício Juliana, onde está situada a referida unidade é constituído por um bloco de 15 pavimentos, sendo dois subsolos, térreo e 10 andares -tipo com quatro unidades por andar. O condomínio dispõe de portaria com interfones para comunicação interna, telefone, salão de festa, playground, circuito interno de televisão e portões automáticos nas entradas (social e garagem). A circulação interna do edifício é realizada através de dois elevadores. A unidade em questão é constituída de sala para dois ambientes, dois dormitórios, terraço, banheiro, quarto de empregada, banheiro de empregada, cozinha e lavanderia. Os cômodos existentes e os acabamentos básicos aplicados permitem classificar a unidade como "Apartamento Padrão Simples - com elevador". A idade do prédio é de 30 anos, necessitando de reparos simples.*

**OBS<sup>3</sup>:** Consta, às fls. 499/500, informação de que sobre imóvel recai débito condominial no valor total de R\$ 4.721,50 (04.06.2024), com Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JULIANA em face das executadas, processo nº 1028613-04.2023.8.26.0003, perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP.

**OBS<sup>4</sup>:** NUA PROPRIEDADE: O nu proprietário (no caso o arrematante) terá a titularidade do domínio, mas não o direito de usufruir o bem, enquanto perdurar o Usufruto Vitalício.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 320.413,75 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 486.526,60 (abril/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/12/2024 às 10h40min, e termina em 12/12/2024 às 10h40min; 2ª Praça começa em 12/12/2024 às 10h41min, e termina em 27/01/2025 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). O arrematante deverá depositar em juízo em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor 20% do lance a título de caução, e o restante no prazo de 15 dias.

**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 a 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 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 Whatsapp (11) 99514-0467 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 ANA CAROLINA GONÇALVES ORSALINO, THAINÁ RIBEIRO GONÇALVES ORSALINO, bem como os credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, usufrutuária ALZIRA RIBEIRO GONÇALVES, terceiro interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JULIANA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/07/2020. 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, 24 de outubro de 2024.

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

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

---

**DANIEL D. EMIDIO MARTINS**  
**JUIZ DE DIREITO**