

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos requeridos **ESPOLIO DE CLAITON CELSO GUERRATO** (CPF: 048.418.678-72), na pessoa de seu inventariante PATRICIA REGINA ZOLDAN GUERRATO (Sem Qualificação), **MARIA BERNADETE ZOLDAN GUERRATO** (CPF: 129.152.828-89), credores **FAZENDA NACIONAL** (Sem Qualificação), **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONUMENTO** (CNPJ: 54.932.835/0001-09), **MINISTÉRIO DA FAZENDA** (CNPJ: 00.394.460/0220-30), credor hipotecário **O.E.S.P GRÁFICO** (CNPJ: 52.648.318/0001-87), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0017462-34.2018.8.26.0100**, em trâmite na **20ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONUMENTO** (CNPJ: 54.932.835/0001-09).

A Dra. Elaine Faria Evaristo, 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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - O apartamento nº 91 localizado no 9º andar, do Condomínio Edifício Monumento, à Rua Cel. Diogo n 1429, no Cambuci - 12º subdistrito, possuindo a área útil de 100,00m², área comum de 19,48m², área total de 119,48m² correspondendo-lhe a fração ideal de 2,27 no terreno e nas coisas de uso comum do Edifício. Conforme Av.7(24/03/2014) O Edifício Monumento, está construído em terreno que encerra a área de 973,92m². **Contribuinte nº 04015500598. Matrícula nº 3.054 do 6º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 3054, conforme **R.06(18/03/2002)**, Hipoteca em favor da O.E.S.P Gráfico (CNPJ: 52.648.318/0001-87). **Av.8(24/03/2014)**, Penhora Exequenda. **Av.9(05/11/2015)**, Penhora em favor da Fazenda Nacional - Execução Fiscal nº 0042351-32.2009.4.03.6182 - 10ª Vara Federal/SP. **Av.10(06/09/2016)**, Penhora da parte ideal de 50% de Claiton Celso Guerrato em favor do Ministério da Fazenda - 19ª VC/SP, Processo nº 0020768-39.1992.4.03.6010, 19ª VC/SP. **Av.11(20/03/2018)**, Penhora em favor do Condomínio Edifício Monumento, ora exequente (outro processo), Processo nº 0000887-48.2018.8.26.0100, 35ª VC/Central.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.839,50 até 15/10/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 28.101,32, totalizando R\$ 29.940,82 até 15/10/2024.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do Edifício Monumento, à rua Cel. Diogo, n. 1.429, no Cambuci-12º Subdistrito, situada no sub-solo, cabendo a essa vaga ou espaço uma área útil e total de 15,527m²., e fração ideal no terreno de 0,2937% **Contribuinte nº 04015500598. Matrícula nº 3.055 do 6º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 3055, conforme **Na Av.05(05/11/2015)**, Penhora em favor da Fazenda Nacional, Processo nº 0042351-32.2009.4.03.6182, 10ª Vara Federal.

OBS: *Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, veda a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o art. 2º, §1º e 2º, podendo a vaga de garagem ser arrematada tão somente por proprietários de unidades do Condomínio Edifício Monumento, à rua Cel. Diogo 1429.*

VISITAÇÃO: Não há visitação.

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

OBS: *Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, veda a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante*

preconiza o art. 2º, §1º e 2º, podendo a vaga de garagem ser arrematada tão somente por proprietários de unidades do Condomínio Edifício Monumento, à rua Cel. Diogo 1429.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 676.722,21 (OUTUBRO/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 682.874,11 (abril/2024). montante sobre o qual deverão ser acrescidos eventuais débitos ainda não postulados, honorários em fase de cumprimento, custas finais, entre outros.

OBS: Os débitos condominiais/despesas/custas processuais não ainda incluídos na ação serão de responsabilidade do arrematante.

OBS: Será de responsabilidade do arrematante os débitos condominiais postulados no processo nº 0000887.48.2018.8.26.0100.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/01/2025 às 11h20min, e termina em 28/01/2025 às 11h20min; 2ª Praça começa em 28/01/2025 às 11h21min, e termina em 17/02/2025 às 11h20min.

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 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 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.

Ficam os requeridos ESPOLIO DE CLAITON CELSO GUERRATO, MARIA BERNADETE ZOLDAN GUERRATO, bem como os credores FAZENDA NACIONAL, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONUMENTO, MINISTÉRIO DA FAZENDA, credor hipotecário O.E.S.P GRÁFICO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 21/02/2014, 11/06/2019 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 06 de novembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ELAINE FARIA EVARISTO
JUÍZA DE DIREITO