

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **ESPÓLIO DE EUNICE DA SILVA FERREIRA DO ESPÍRITO SANTO**, representado por inventariante dativo Dr. **PEDRO SALES** (OAB/SP 91.210), **REGIS SOARES LINS** (CPF: 419.032.608-92), **VIDEGAR DO ESPIRITO SANTO NETO** (CPF: 241.309.648-52), seus cônjuges, se casados forem, **ESPÓLIO DE PRISCILA SOARES LINS**, representado por seu herdeiro **LEONARDO LINS MOYSES** (CPF: 545.165.298-82), assistido por seu genitor **RENATO JOSÉ MOYSES** (CPF: 280.502.278-55), bem como da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0074448-62.2005.8.26.0100 – Ordem nº 1176/2005**, em trâmite na **23ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA EMÍLIA** (CNPJ: 54.280.227/0001-67).

O Dr. Marcos Duque Gadelho Júnior, 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 - O Apartamento sob nº 25, localizado no 2º andar ou 4º pavimento do Edifício Santa Emília; com entrada pela Rua Bresser, nº 1.071, no 6º Subdistrito - Brás, da Capital/SP, com a área útil de 77,16 metros quadrados, área comum de 16,531 metros quadrados, correspondendo-lhe 1,9153% nos direitos e deveres proporcionais à totalidade da construção, e 14,3647 metros quadrados de área ideal no terreno em que se assenta o edifício. **Contribuinte nº 025.057.0070.2. Matrícula nº 43.275 do 3º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 793/809, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Bresser, nº 1071, Brás, CEP: 03053-000 - São Paulo/SP. O apartamento é composto de 01 (uma) sala com varanda, 01 (uma) cozinha integrada com 01 (uma) lavanderia, 01 (um) banheiro e 02 (dois) dormitórios (sendo um deles avarandado). O imóvel possui aspecto de abandono com bastante marcas de uso, sujeira, acabamento deteriorado, ferrugem, vidros quebrados e sem manutenção de portas, janelas, hidráulica e elétrica. O imóvel tem idade de construção de 53 anos e aparenta estar em ótimo estado de conservação. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 43275, conforme **Av. 06 (17/11/2010)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS¹: Constan Débitos de **Dívida Ativa** no valor de **R\$ 8.660,84 (até 29/10/2024)**.

OBS²: Conforme petição fls. 780 dos autos: Foi decidido na Assembleia Geral Extraordinária, por mera liberalidade, que o **valor da arrematação quitará o valor total da dívida condominial perante o Condomínio Exequente**.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - **R\$ 230.967,24 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - **R\$ 441.302,06 (outubro/2022 – Conforme fls. 667/674 dos autos)**.

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - **1ª Praça** começa em **21/01/2025 às 15h00min**, e termina em **24/01/2025 às 15h00min**; **2ª Praça** começa em **24/01/2025 às 15h01min**, e termina em **13/02/2025 às 15h00min**.

6 - 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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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).

8 - 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.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - 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.

10 - 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.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza propter rem) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação* Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", terá 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). O bem será alienado 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.

12 - 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.*

13 - 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. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - 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.

15 - 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 executados, ESPÓLIO DE EUNICE DA SILVA FERREIRA DO ESPÍRITO SANTO, *representado por inventariante dativo* Dr. PEDRO SALES, REGIS SOARES LINS, VIDEGAR DO ESPIRITO SANTO NETO, seus cônjuges, se casados forem, ESPÓLIO DE PRISCILA SOARES LINS, *representado por seu herdeiro* LEONARDO LINS MOYSES, *assistido por seu genitor* RENATO JOSÉ MOYSES, bem como a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/12/2009. 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, 29 de outubro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

MARCOS DUQUE GADELHO JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO