

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0014996-07.2017.8.26.0002**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Cabo de São Roque**  
 Executado: **Claudimir Brasílio da Silveira e outro**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos executados **CLAUDIMIR BRASÍLIO DA SILVEIRA** (CPF: 591.787.448-49), seu cônjuge e coexecutada **VERA LÚCIA BARRETO BRASÍLIO DA SILVEIRA** (CPF: 525.610.898-00), dos coproprietários **LUIZ MÁRCIO MOURÃO E MARTINS** (CPF: 003.297.038-20), seu cônjuge, se casado for, **MÁRCIALIZ DA SILVEIRA MOURÃO E MARTINS** (CPF: 174.187.858-60), seu cônjuge **CLAUDIO UBIRAJARA SALICIO** (CPF: 148.599.038-62), **MARCO FÁBIO DA SILVEIRA MOURÃO E MARTINS** (CPF: 086.023.438-09), seu cônjuge, se casado for, 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 0014996-07.2017.8.26.0002 – Ordem nº 3050/2010**, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CABO DE SÃO ROQUE** (CNPJ: 54.208.293/0001-26).

O Dr. Guilherme Silva e Souza, 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** - Terreno situado na Rua Frederico Penteadó Junior, parte do Lote 01, da Quadra 03, no 23º Subdistrito - Casa Verde, medindo 8,00 metros de frente, 18,80 metros de um lado, confrontando com propriedade de José Heleno Figueiredo; 15,00 metros de outro lado, confrontando com o Lote 12 e 11,70 metros nos fundos, confrontando com os lotes 07 e 11. **Contribuinte nº 306.065.0006.2** (área maior). **Matrícula nº 195.039 do 8º CRI da Capital/SP.** **BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1476/1483, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Frederico Penteadó Júnior, nº 116, Casa Verde, CEP: 02517-100 - São Paulo/SP. O terreno possui a área de 187 m² e tem a área construída de 120,00 m². Sobre o terreno encontra-se edificado um Prédio construído em 02 (dois) pavimentos, composto por quintal de entrada, sala de estar, sala de jantar, cozinha, banheiro social, jardim, área de serviços erigida aos fundos do terreno e 02 (dois) dormitórios. Trata-se de Casa de Padrão Simples, que possui a idade aparente estimada de 57 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 195039, conforme **Av. 04 (18/12/2023)**, PENHORA EXEQUENDA.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**  
**1ª VARA CÍVEL**

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 541.777,38 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 002** - Terreno localizado nos fundos do imóvel emplacado sob o nº 08 da Rua das Pereiras (matrícula nº 93.917, desta Serventia), no Jardim das Laranjeiras, no 23º Subdistrito - Casa Verde, medindo 10,00 metros do lado que confronta com o referido imóvel nº 08, em linha paralela ao alinhamento da Rua das Pereiras; por 3,00 metros de profundidade, de formato retangular, confrontando de um lado com o lote 12 e de outro com o lote 10 e nos fundos do lado oposto com o lote 01, com frente para Rua Frederico Penteadado Junior nº 38. **Contribuinte nº 306.065.0006.2** (área maior). **Matrícula nº 195.040 do 8º CRI da Capital/SP. OBS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1476/1483, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Frederico Penteadado Júnior, nº 116, Casa Verde, CEP: 02517-100 - São Paulo/SP. Trata-se de um terreno contíguo, não edificado, localizado aos fundos do imóvel de Matrícula nº 195.039 (lote 01), com a área de 30,00 m². ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 195040, conforme Av. 04 (18/12/2023), PENHORA EXEQUENDA.**

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 50.966,82 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**OBS:** Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, **sobre os referidos imóveis constam Débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 20.485,27 (atualizado até 04/12/2024).**

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 592.744,20 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 411.784,25 (julho/2024 – Conforme fls. 1608/1609 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - OBSERVAÇÃO:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/01/2025 às 13h20min, e termina em 04/02/2025 às 13h20min; 2ª Praça começa em 04/02/2025 às 13h21min, e termina em 25/02/2025 às 13h20min.**

**7 - 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 75,00% do valor atualizado da avaliação (2ª Praça, em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**  
**1ª VARA CÍVEL**

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado).* 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).

**8 - PAGAMENTO** - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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).

**9 - 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.

**10 - 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.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**11 - 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.

**12 - 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). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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.

**13 - 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.

**14 - 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse [www.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br).

**15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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.

**16 - 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**  
**1ª VARA CÍVEL**

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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@portazuk.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 CLAUDIMIR BRASÍLIO DA SILVEIRA, seu cônjuge e coexecutada VERA LÚCIA BARRETO BRASÍLIO DA SILVEIRA, os coproprietários LUIZ MÁRCIO MOURÃO E MARTINS, seu cônjuge, se casado for, MÁRCIALIZ DA SILVEIRA MOURÃO E MARTINS, seu cônjuge CLAUDIO UBIRAJARA SALICIO, MARCO FÁBIO DA SILVEIRA MOURÃO E MARTINS, seu cônjuge, se casado for, 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 das Penhoras realizadas em 10/06/2020, 01/09/2020 respectivamente. **Dos autos constam o recurso: Ação Rescisória - Processo nº 2318075-43.2024.8.26.0000, que não foi reconhecido e foi remetido ao 17º Grupo de Câmaras de Direito Privado.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 06 de dezembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**