

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (50%)** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ELAINE CRISTINA COLOMBO** (CPF: 082.879.248-80), **EDSON BRIAUNYS** (CPF: 041.313.488-10), credores **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA** (CNPJ: 59.482.653/0001-05), **FENAN ENGENHARIA LTDA** (CNPJ: 61.329.264/0001-88), credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro interessado **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A - EMGEA S/A** (CNPJ: 04.527.335/0001-13), 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 0017196-06.2002.8.26.0004**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA** (CNPJ: 59.482.653/0001-05).

O Dr. Seung Chul Kim, 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 - PARTE IDEAL (50%)** - O apartamento nº 114, localizado no 11º andar do BLOCO B - EDIFÍCIO SPARTACUS, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA, situado na Rua Coronel Bento Bicudo, nº 1.167, e na Rua Salvador Sala, nº 131, no 4º Subdistrito - Nossa senhora do Ó, contendo a área útil de 53,26m² e área comum de 37,80m², perfazendo a área construída de 91,06m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,20791% no terreno condominial. A esse apartamento cabe uma vaga de tamanho grande, na garagem coletiva do conjunto residencial, para estacionamento de um automóvel de tamanho grande, em local indeterminado, contendo área útil de 12,10m² e área comum de 8,59m², perfazendo a área construída de 20,69m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,04723% no terreno condominial. O referido conjunto residencial acha-se construído em terreno perfeitamente caracterizado na matrícula 45.655, deste Cartório. **Contribuinte nº 077.371.0423-2. Matrícula nº 103.771 do 08º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 103.771, conforme **R.02(30/01/1992)**, HIPOTECA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **R.03(24/07/2002)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Procedimento Sumário, processo nº 3317/1998, perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa, movida por CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA. **R.04(20/04/2004)**, PENHORA E ARRESTO, fica a metade ideal do presente imóvel PENHORADA e a outra metade ideal ARRESTADA conforme certidão extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 687.415-0/98-7, perante a Vara de Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Capital, movida pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **R.05(20/04/2004)**, PENHORA E ARRESTO, fica a metade ideal do presente imóvel PENHORADA e a outra metade ideal ARRESTADA conforme certidão extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 656.422-4/96-6, perante a Vara de Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Capital, movida pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **AV.06(11/05/2007)**, PENHORA, fica a metade ideal do presente imóvel PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 32.331/2000, atual processo nº 0323312-59.0000.8.26.0090 (dívida ativa nº 557.755-1/1999-4), perante a Vara de Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Capital, movida pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **R.07(11/05/2007)**, ARRESTO, fica a metade ideal do presente imóvel ARRESTADA conforme certidão extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 32.331/2000 atual processo nº 0323312-59.0000.8.26.0090 (dívida ativa nº 557.755-1/1999-4), perante a Vara de Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Capital, movida pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **AV.08(03/03/2009)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.09(14/11/2011)**, fica a presente averbação para constar a conversão do arresto sob R.07 em PENHORA. **AV.10(28/07/2016)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos do processo nº 0241491-07.1994, perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa/SP, movida por FENAN ENGENHARIA LTDA.

**Débito hipotecário:** Conforme fls. 352/369 - AUTOS, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF informou nestes autos que o valor do crédito hipotecário alcança a quantia de **R\$ 1.007.198,41** (agosto/2019). Conforme fls. 539 -

AUTOS, a Caixa Econômica Federal - CEF renunciou ao mandato, voltando a figurar como credora EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A - EMGEA S/A.

**Conforme Laudo de Avaliação, fls. 159/201 - AUTOS**, o presente imóvel é composto por sala, 02 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

**Débitos tributários:** Até a presente data, 10/12/2024, não foram encontrados débitos de IPTU nem dívida ativa junto ao Município de São Paulo.

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 205.163,87 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 410.327,74 (novembro/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 205.163,87 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 136.547,21 (março/2024).**

**OBS:** O condomínio Conjunto Residencial Mirante da Lapa, ora exequente, informou às fls. 458 - AUTOS, que além da quantia perseguida nestes autos, constam as quantias de **R\$ 46.715,01**, perseguida no **processo nº 0247068-24.1998.8.26.0004**, perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa e **R\$ 206.029,80**, perseguida no **processo nº 101087-61.2013.8.26.0020**, perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó. Totalizando a quantia de R\$ 389.292,02 referente aos débitos condominiais que recaem sobre o presente imóvel.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/01/2025 às 13h20min, e termina em 05/02/2025 às 13h20min, na Rua Minas Gerais, 316 - Cj 62 - São Paulo/SP; 2ª Praça começa em 05/02/2025 às 13h21min, e termina em 26/02/2025 às 13h20min**, no mesmo local. Também serão aceitos lances eletrônicos (simultâneos e prévios) através do site [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br), dos interessados previamente cadastrados, que concorrerão em igualdade de condições com os demais participantes.

**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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). 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).

**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** - 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 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 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 ELAINE CRISTINA COLOMBO, EDSON BRIAUNYS, bem como os credores CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA, FENAN ENGENHARIA LTDA, *credor hipotecário* CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, *terceiro interessado* EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A - EMGEA S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/11/2007. 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, 17 de dezembro de 2024.

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

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

---

**SEUNG CHUL KIM**  
**JUIZ DE DIREITO**