



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tj.sp.jus.br

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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS**

Processo Digital nº: **1014760-44.2022.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Residencial Action Life**
 Executado: **Jamerson de Jesus Conceição e outros**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DOS RÉUS JAMERSON DE JESUS CONCEIÇÃO (CPF: 301.122.328-92), MICHELE PINHEIRO MORAES (CPF: 106.524.387-17), credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiros interessados BRUNA KAORI KUMURA CARVALHO (CPF: 478.497.368-00), ALESSANDRA ALVES POLTRONIERI (CPF: 403.059.648-79), bem como seus cônjuges, se casados forem, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACTION LIFE em face de JAMERSON DE JESUS CONCEIÇÃO E OUTROS, PROCESSO Nº 1014760-44.2022.8.26.0008

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr(a). ALBERTO GIBIN VILLELA, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, dia **24/01/2025, às 11:30 horas, e com término no dia 28/01/2025, às 11:30 horas**, a leiloeira Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744, através do portal de leilões online **www.portalzuc.com.br**, levará à pregão público o(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e avaliado(s) em **R\$497.376,00** (quatrocentos e noventa e sete mil, trezentos e setenta e seis reais) – outubro/2024, para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação **devidamente atualizado**. Assim, pelo presente edital fica(m) o(s) requerido(s) supracitado(s), bem como seu(ua) cônjuge, se casado(a) for, **intimado(s)** da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal. Fica desde já designado o dia **28/01/2025, às 11:31 horas, e com término no dia 17/02/2025, às 11:30 horas, para realização de 2ª hasta**, caso não haja licitantes na primeira, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **75%** do valor da avaliação (art. 262 das NSCGJ) **devidamente atualizado**. As **condições de pagamento** estão disponíveis no site acima. **Descrição do(s) bem(ns)**: apartamento nº 166 - Tipo A localizado no 16º Pavimento do Prédio 2 do Residencial Action Life, situado na Rua Retiro, nº 145, no 27º Subdistrito TATUAPÉ, que possui área real privativa coberta edificada de 68,190m²; área real comum coberta edificada de 33,633m²; área real total edificada de 101,823m²; área real comum descoberta de 12,076m²; área real total construídas descoberta de 113,899m²; correspondendo-lhes uma fração ideal de 0,3833% no terreno e o direito a uma vaga na garagem coletiva. Contribuinte nº 056.068.0488.3. Matrícula nº 235.188 do 9º CRI de São Paulo/SP. **ÔNUS**: Constan da referida matrícula nº 235188, conforme R.9 (17/12/2012), Alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. Av.11 (19/04/2023), Indisponibilidade, Processo nº 1001183-35.2020.5.02.0057. Av.13 (18/12/2023), Indisponibilidade,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL
 Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,
 Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1001426-73.2020.5.02.0058. Av.14 (01/04/2024), Penhora Exequenda. **OBS¹**: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$1.619,60 até 23/10/2024 e dívida ativa no valor de R\$9.054,97, totalizando R\$10.674,57 até 23/10/2024. **OBS²**: Consta às fls. 376/398 a planilha de débito junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 246.713,65 (14/10/2024). **Débito Exequendo: R\$46.213,00 (setembro/2024, fls. 359/360), nos termos da r. Decisão a seguir transcrita:** "Vistos. 1 - Fls. 351/352 e 367: Diante da concordância do exequente e da ausência de impugnação da parte executada, homologo o valor do imóvel penhorado em R\$ 495.000,00, considerado o mês de setembro de 2024 - fls. 320. 2 - Fls. 365: **EXPEÇA-SE MANDADO DE LEVANTAMENTO** do saldo dos honorários em favor da Sra. Perita, observando-se o formulário de fls. 366. 3 - Fls. 368/375: Reporto-me às decisões de fls. 179/180 e 258. 4 - Defiro a realização de praças, nos seguintes termos: Fundado no art. 880, § 3º, do CPC, determino a alienação do bem penhorado e avaliado, pela via eletrônica, nomeado desde já o leiloeiro DORA PLAT, a quem deverá ser disponibilizada senha de acesso aos autos eletrônicos, ou acesso aos autos físicos, conforme o caso. O valor da alienação deverá corresponder, no mínimo, em primeira praça, a quantia da avaliação - R\$ 495.000,00 em setembro/2024 - fls. 320, devidamente atualizada pelo leiloeiro, antes da publicação do Edital, pela variação da tabela prática de correção monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e, em segunda praça, considerando a existência do saldo devedor de R\$ 246.713,65 em favor do agente financeiro - fls. 393, que somado ao crédito exequendo de R\$ 46.213,00 (fl. 360) e do crédito tributário de 8.822,89 a totalizar R\$ 301.749,54, fixo o preço mínimo de venda em 75% do valor da avaliação em segunda praça, devidamente atualizado, na forma do artigo 13 do Provimento CSM nº 1625/2009, observando-se o disposto no artigo 843 § 2º do CPC. O leiloeiro designado, que deverá estar habilitado perante o Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça, na Categoria de Leiloeiro(a), fica encarregado de intimar TODOS os envolvidos, inclusive eventual cônjuge que não faça parte do processo e credores cujas penhoras sobre o bem alienado estejam inscritas à margem da matrícula, até às vésperas da data do certame, assim como os eventuais coproprietários, incumbindo-lhe também a publicação de editais. Fica o leiloeiro desde já autorizado a realizar todo o trâmite legal para a consecução do fim almejado, na forma da legislação em vigor. Consigna-se que a parte devedora ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, coproprietários têm preferência na aquisição do bem, em igualdade de condições e desde que deposite integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar interesse. Por sua vez, até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá à parte exequente apresentar nos autos planilha com o valor atualizado do débito, vedado encaminhamento ao Contador Judicial para tal fim. **CERTIFIQUE** a serventia a regularidade da habilitação do leiloeiro ora designado no Portal de Auxiliares da Justiça e, não havendo qualquer óbice, intime-se-o(a) para início dos procedimentos, com estrita observância ao quanto previsto no art. 884 e seguintes do CPC, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça e o Provimento CSM nº 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 75% do valor da avaliação atualizado, ressalvada determinação judicial diversa (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e registro dos lances (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao leiloeiro será de 5% sobre o valor da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

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

arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009), devendo ser depositada nos próprios autos (art. 267, Parágrafo único, do Prov. 2152/2014) pelo arrematante; h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão do leiloeiro será depositada nos autos (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014); j) eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação, atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto. Fica desde já indeferida eventual proposta de pagamento do valor na forma parcelada sem expressa inclusão de correção monetária e juros de 1% am. k) o auto de arrematação será assinado por este Juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. CSM n. 1625/2009); l) não sendo efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. CSM 1625/2009); m) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço (ressalvada a existência de concurso de credores) mas, se o valor do bem exceder o de seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça às custas do exequente (art. 892, § 1º, do CPC). Finalmente, adverte-se a serventia que, quando da designação do leilão, deverá atentar-se para o correto andamento, evitando-se falhas. Para tanto, insira-se alerta nos autos. Fixo o prazo de 90 (noventa) dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação do leiloeiro, ficando a parte executada (quando representada nos autos) intimada da realização da alienação eletrônica por meio da publicação da presente decisão. Int." **Dúvidas e Esclarecimentos:** Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portazuk.com.br. Para participar acesse www.portazuk.com.br. Ficam os executados JAMERSON DE JESUS CONCEIÇÃO, MICHELE PINHEIRO MORAES, credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, terceiro interessado BRUNA KAORI KUMURA CARVALHO, ALESSANDRA ALVES POLTRONIERI, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/11/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 14 de novembro de 2024.

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