

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação da requerida **RITA DE CÁSSIA DA SILVA** (CPF: 064.291.688-83), credor **LEONARDO VLADIMIR DE OLIVEIRA** (CPF: 792.072.945-91), compromissários vendedores **LUIZ ANTONIO FERREIRA DE ALMEIDA** (CPF: 064.447.198-01), **TEREZA CRISTINA SALA FERREIRA DE ALMEIDA** (CPF: 064.447.198-01), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0021842-28.2003.8.26.0003**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NEVADA** (CNPJ: 73.964.025/0001-89).

A Dra. LAURA MOTA LIMA DE OLIVEIRA BACCIN, MM. Juíza 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** -O apartamento nº 92, localizado no 9º andar do EDIFÍCIO NEVADA, situado na Rua Alba, nº 1779, na Vila Santa Catarina, no 42º Subdistrito-Jabaquara, contendo a área útil de 56,381m<sup>2</sup> e área comum de 67,5392m<sup>2</sup>, nesta incluída a área de 12,00m<sup>2</sup>, relativa a uma vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada no subsolo, para um automóvel de passeio de padrão pequeno ou médio, perfazendo a área construída de 123,9202m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,94699% no terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na matrícula 94.473 deste Ofício. **Contribuinte nº 089.158.0104-0. Matrícula nº 112.406 do 08º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 112406, conforme **R.1(31/03/1995)**, A propriedade do imóvel a LUIZ ANTONIO FERREIRA DE ALMEIDA e sua mulher TEREZA CRISTINA SALA FERREIRA DE ALMEIDA. **R-4(03/05/2013)**, Penhora exequenda. **Av.05(26/11/2024)**, Penhora em favor de LEONARDO VLADIMIR DE OLIVEIRA, Processo nº 0002277-51.2013.5.15.0014, 1ª VT/Limeira.

**OBS:** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 380/404 e atualização e complementação de fls. 469/507, o imóvel situa-se no Condomínio Edifício Nevada, o qual possui 01 subsolo, onde se encontram as vagas de garagem, pavimento térreo, onde se encontram os acessos ao edifício, hall de entrada, salão de festas, churrasqueira, quadra poliesportiva, salão de jogos, playground e piscinas; e 13 andares elevados. O apartamento é composto por sala, banheiro, 02 dormitórios, cozinha e lavanderia. O imóvel foi construído há 25 anos e apresenta estado de conservação regular, sendo classificado como "Apartamento de Padrão Médio com elevador".

**OBS.1:** Consta, às fls. 238/239, cópia do Instrumento Particular de Promessa de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações decorrentes de outro Compromisso de Venda e Compra com Financiamento, firmado em 25/09/1999, entre LUIZ ANTONIO FERREIRA DE ALMEIDA casado com TEREZA CRISTINA SALA FERREIRA DE ALMEIDA (PROMITENTE CEDENTE) e RITA DE CÁSSIA DA SILVA (PROMITENTE CESSIONÁRIA), pendente de regularização junto ao fólio local. Na Clausula Primeira, foi ajustado o preço do negócio, sendo que o valor de R\$ 10.000,00 foi realizado através de 2 cheques, dando-se a quitação pró-solvendo, bem como acrescido do saldo devedor junto ao Banco Itaú S/A. Assim, a cessionária, ora Rita de Cassia da Silva, assume a totalidade do saldo devedor junto ao Banco Itaú. E consta na Av.03(10/02/2009) o cancelamento do registro de hipoteca lançado sob o nº 02, tendo como favorecido Banco Itaú S/A.

**OBS.2:** Conforme decisão datada de 31/01/2013, "Tratando-se de dívida "*propter rem*", a penhora recai sobre o imóvel".

**OBS.3:** Conforme Ata de Assembleia realizada em 08/10/2024, as fls, 993, fora decidido pelos condomínios, o DESCONTO NO DEBITO EXCEDENTE. Consiste em conceder abatimento ao comprador, permitindo que o

condomínio aceite o valor da arrematação do imóvel, sem exigir o pagamento do saldo devedor que excede esse valor. Foi esclarecido que o procedimento é chamado de desconto no débito excedente.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 648.968,72 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 719.519,53 (setembro/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/03/2025 às 14h20min, e termina em 10/03/2025 às 14h20min; 2ª Praça começa em 10/03/2025 às 14h21min, e termina em 31/03/2025 às 14h20min.**

**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** - 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 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](http://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@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.

Fica a requerida RITA DE CÁSSIA DA SILVA, bem como os credor LEONARDO VLADIMIR DE OLIVEIRA, compromissários vendedores LUIZ ANTONIO FERREIRA DE ALMEIDA, TEREZA CRISTINA SALA FERREIRA DE ALMEIDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/04/2013. 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, 21 de janeiro de 2025.

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

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

---

**LAURA MOTA LIMA DE OLIVEIRA BACCIN**

**JUÍZA DE DIREITO**