

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **ROBERTO DE FARIA TORRES** (CPF: 820.230.011-88), **GABRIELA ALEJANDRA BARANANO DEMICHELLI TORRES** (CPF: 173.163.438-26), *credor tributário* **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1101469-39.2018.8.26.0100**, em trâmite na **14ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO GARAGEM CENTRAL RIACHUELO** (CNPJ: 54.072.897/0001-98).

O(A) Dr(a). Baiardo de Brito Pereira Junior, MM. Juiz(a) 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - BOX nº 3-H-1, localizado no 3º pavimento da "GARAGEM CENTRAL RIACHUELO", à rua Riachuelo, nº 241, e Av. 23 de Maio, nº 151, no 1º subdistrito - Sé, constituído de um lugar para estacionamento de automóvel, contendo a área útil de 20,02ms² e a fração ideal do terreno de 420/406.200 ávos. **Contribuinte nº 005.019.0754-8. Matrícula nº 85.959 do 04º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 85959, conforme **AV.06(23/09/2015)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO DE FARIA TORRES nos autos do processo nº 1033989-93.2015.

Débitos tributários: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$250,42 até 07/01/2025 e dívida ativa no valor de R\$317,97, **totalizando R\$568,39** até 07/01/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.020,24 (dezembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - BOX nº 3-I-1, localizado no 3º pavimento da GARAGEM CENTRAL RIACHUELO, à rua Riachuelo, nº 241, e Av. 23 de Maio, nº 151, no 1º SUBDISTRITO SÉ, com a área útil aproximada de 20,02ms², correspondendo-lhe a fração ideal de 420/406.200 ávos do terreno e coisas comuns do edifício. **Contribuinte nº 005.019.0823-4. Matrícula nº 29.632 do 04º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 29.632, conforme **AV.08(23/09/2015)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO DE FARIA TORRES nos autos do processo nº 1033989-93.2015.

Débitos tributários: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$250,42 até 07/01/2025 e dívida ativa no valor de R\$317,97, **totalizando R\$568,39** até 07/01/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.020,24 (dezembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - BOX nº 6-E-2, localizado no 6º pavimento da "Garagem Central Riachuelo", que tem o nº 241 da mesma rua e o nº 151 da Av. 23 de Maio, no 1º subdistrito Sé, box esse para um lugar para estacionamento de automóvel, com a área útil aproximada de 20,02ms, com a fração ideal de 420/406.200 ávos no terreno. **Contribuinte nº 005.019.0668-1. Matrícula nº 15.467 do 04º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 15.467, conforme **AV.06(23/09/2015)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO DE FARIA TORRES nos autos do processo nº 1033989-93.2015.

Débitos tributários: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$241,28 até 07/01/2025 e dívida ativa no valor de R\$299,42, **totalizando R\$540,70** até 07/01/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.020,24 (dezembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 004 - BOX nº 14-I-1, localizado no 14º pavimento da GARAGEM CENTRAL RIACHUELO, à rua Riachuelo, nº 241, e Av. 23 de Maio, nº 151, no 1º SUBDISTRITO SÉ, com a área útil aproximada de 20,02m², correspondendo-lhe a fração ideal de 420/406.200 ávos do terreno e coisas comuns do edifício. **Contribuinte nº 005.019.0834-1. Matrícula nº 29.657 do 04º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 29.657, conforme **AV.07(23/09/2015)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO DE FARIA TORRES nos autos do processo nº 1033989-93.2015.

Débitos tributários: Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$250,42 até 07/01/2025 e dívida ativa no valor de R\$317,97, **totalizando R\$568,39** até 07/01/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.020,24 (dezembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 005 - BOX nº 2-I-1, no 2º pavimento da GARAGEM CENTRAL RIACHUELO, à rua Riachuelo, nº 241, e Av. 23 de Maio, nº 151, no 1º SUBDISTRITO SÉ, com a área útil aproximada de 20,02m², correspondendo-lhe a fração ideal de 420/406.200 ávos do terreno e coisas comuns do edifício. **Contribuinte nº 005.019.0857-9. Matrícula nº 29.631 do 04º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 29.631, conforme **AV.10(23/09/2015)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO DE FARIA TORRES nos autos do processo nº 1033989-93.2015.

Débitos tributários: Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$250,42 até 07/01/2025 e dívida ativa no valor de R\$317,97, **totalizando R\$568,39** até 07/01/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.020,24 (dezembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 006 - BOX nº 16-F-2, localizado no 16º pavimento da EDIFÍCIO GARAGEM CENTRAL RIACHUELO, situado na rua Riachuelo, 241, e Avenida 23 de Maio, n. 151, no 1º Subdistrito Sé, com a área útil aproximada de 20,02m², a uma fração ideal de 420/406.200 ávos do terreno, constituído de um lugar para estacionamento de automóvel. **Contribuinte nº 005.019.0946-1. Matrícula nº 16.049 do 04º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 16.049, conforme **AV.04(23/09/2015)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO DE FARIA TORRES nos autos do processo nº 1033989-93.2015.

Débitos tributários: Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$270,39 até 07/01/2025 e dívida ativa no valor de R\$341,68, **totalizando R\$612,07** até 07/01/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.020,24 (dezembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 007 - BOX n. 20-D-1, localizado no 20º pavimento da Garagem Central Riachuelo, situada na rua Riachuelo, n. 241, e Av. 23 de Maio, n. 151, no 1º Subdistrito Sé, constituído de um lugar para estacionamento de automóvel, tem a área útil de 20,02m², e uma fração ideal de 420/406.200 ávos. **Contribuinte nº 005.019.0494-8. Matrícula nº 29.022 do 04º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 29.022, conforme **AV.04(23/09/2015)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO DE FARIA TORRES nos autos do processo nº 1033989-93.2015.

Débitos tributários: Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$241,28 até 07/01/2025 e dívida ativa no valor de R\$299,42, **totalizando R\$540,70** até 07/01/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.020,24 (dezembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 008 - BOX n. 24-H-2, localizado no 24º pavimento da "Garagem Central Riachuelo", situada à rua Riachuelo, n. 241, e Avenida 23 de Maio, n. 151, no 1º Subdistrito - SÉ, com a área útil de 20,02m², e uma fração ideal de

420/406.200 ávos do terreno, box esse constituído de um lugar para estacionamento de automóvel. **Contribuinte nº 005.019.0809-9. Matrícula nº 22.027 do 04º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 29.027, conforme **AV.06(23/09/2015)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO DE FARIA TORRES nos autos do processo nº 1033989-93.2015.

Débitos tributários: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$225,12 até 07/01/2025 e dívida ativa no valor de R\$283,43, **totalizando R\$508,55** até 07/01/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.020,24 (dezembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 009 - BOX nº 22-C-1, localizado no 22º pavimento da GARAGEM CENTRAL RIACHUELO, situado na rua Riachuelo, nº 241, e Avenida 23 de Maio, nº 151, no 1º SUBDISTRITO SÉ, com a área útil de 20,02m², e uma fração ideal no terreno de 420/406.200, cabendo-lhe um lugar para estacionamento de automóvel. **Contribuinte nº 005.019.0463-8. Matrícula nº 29.278 do 04º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 29.278, conforme **AV.04(23/09/2015)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO DE FARIA TORRES nos autos do processo nº 1033989-93.2015.

Débitos tributários: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$241,28 até 07/01/2025 e dívida ativa no valor de R\$299,42, **totalizando R\$540,70** até 07/01/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.020,24 (dezembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 010 - BOX nº 29-E-1, localizado no 29º pavimento do "EDIFÍCIO GARAGEM CENTRAL RIACHUELO", parte integrante do CONJUNTO ARQUITETÔNICO RIACHUELO, situado na Rua Riachuelo, nº 241, e Avenida 23 de Maio, nº 151, no 17º Subdistrito - Bela Vista, constituído de um lugar para estacionamento de automóvel, com a área útil de 20,02m², correspondendo-lhe a fração ideal de 420/406.200 do terreno e coisas comuns do condomínio. O terreno onde se assenta o referido conjunto encerra a área de 1.315,00m². **Contribuinte nº 005.019.0536-7. Matrícula nº 180.202 do 04º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 180.202, conforme **AV.05(23/09/2015)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO DE FARIA TORRES nos autos do processo nº 1033989-93.2015.

Débitos tributários: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$241,28 até 07/01/2025 e dívida ativa no valor de R\$299,42, **totalizando R\$540,70** até 07/01/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.020,24 (dezembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 20.202,40 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 113.884,85 (agosto/2020 – Conforme fls. 170/183 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/02/2025 às 11h00min, e termina em 27/02/2025 às 11h00min; 2ª Praça começa em 27/02/2025 às 11h01min, e termina em 19/03/2025 às 11h00min.

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 50% 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 - 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). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, 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.

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. Para participar acesse 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 o(a) leiloeiro(a) 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 o(s) executado(s) ROBERTO DE FARIA TORRES, GABRIELA ALEJANDRA BARANANO DEMICHELLI TORRES, bem como o credor tributário MUNICÍPIO 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 04/12/2019 e 02/03/2020. 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, 09 de janeiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

BAIARDO DE BRITO PEREIRA JUNIOR
JUIZ(A) DE DIREITO