

1 EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação das executadas **CORNÉLIA ADRIANA AMBOS** (CPF: 857.120.518-34), **JOHANNA MARIA AMBOS** (CPF: 442.983.078-91), seus cônjuges, se casadas forem, do credor hipotecário **SAFRA S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO** (CNPJ: 60.976.115/0001-48), 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 0755787-98.1999.8.26.0004 – Ordem nº 1285/1999**, em trâmite na **2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA** (CNPJ: 54.218.730/0001-92).

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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O Apartamento nº 121, localizado no 12º andar do Edifício Márcia, à Rua Tonelero nº 346, no 14º Subdistrito, Lapa, com a área útil de 67,55 m², área comum de 55,842 m², na qual se inclui uma vaga na garagem, e área total construída de 123,392 m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,5232% no terreno descrito na matrícula 42.150 deste Cartório, na qual sob o nº 04 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. **Contribuinte nº 024.025.0154.5. Matrícula nº 47.829 do 10º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** *Conforme consta no laudo de avaliação de fla. 990/1015, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Tonelero, nº 346, Lapa, São Paulo/SP. Trata-se de Apartamento de padrão médio com elevador, que possui a idade física de 40 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos importantes. O Apartamento é composto com sala de estar, corredor de acesso aos dormitórios, 03 (três) dormitórios, 02 (dois) banheiros, lavanderia, cozinha, sacada e vaga de garagem. ÔNUS:* Constam da referida matrícula nº 47829, conforme **R. 02 (11/06/1984) e Av. 03 (11/06/1984)**, HIPOTECA e CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS em favor de SAFRA S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO. **Av. 05 (04/05/2011)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 716,58 e Dívida Ativa no valor de R\$ 4.257,55, totalizando R\$ 4.974,13 (até 03/12/2024).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 405.444,82 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.475.016,62 (janeiro/2024 – Conforme fls. 1068/1074 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/03/2025 às 10h40min, e termina em 19/03/2025 às 10h40min; 2ª Praça começa em 19/03/2025 às 10h41min, e termina em 09/04/2025 às 10h40min.

6 - 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 70% 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).

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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).

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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, remissão, desistência ou ineficácia da arrematação*, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. *Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)s executado(a)s suportá-lo integralmente.*

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", terá 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). Q arrematante receberá o imóvel livre de dívidas condominiais. Os débitos de IPTU anteriores à arrematação subrogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CT N. O bem será alienado 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.

12 - 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.*

13 - 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.

14 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

15 - 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, 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 as executadas CORNÉLIA ADRIANA AMBOS, JOHANNA MARIA AMBOS, seus cônjuges, se casadas forem, o credor hipotecário SAFRA S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO, 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 da Penhora realizada em 25/05/2010. 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, 28 de janeiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

SEUNG CHUL KIM
JUIZ DE DIREITO