


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 DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0002321-18.2022.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Associação dos Condôminos do Edifício Residencial New Word Park**
 Executado: **Maria Thereza Leonel Preto e outro**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS MARIA THEREZA LEONEL PRETO, CPF 213.675.578-10 E JOSÉ CARLOS PRETO, CPF 645.551.608-78, da MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, CNPJ: 46.395.000/0001-39, bem como dos interessados: MÁRIO ANTONIO GUERINO, CPF 871.348.378-15, SANDRA REGINA GARCIA GUERINO, CPF 077.311.518-83, ANTONIO AUGUSTO LOPES PAIS, CPF 028.373.158-34, HANA TAYAR PAIS, CPF 028.373.158-34, FÁBIO TAYAR PAIS, CPF 151.023.088-23, assim como seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Condomínio movida por ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL NEW WORD PARK em face de MARIA THEREZA LEONEL PRETO E OUTRO, PROCESSO Nº 0002321-18.2022.8.26.0008

O MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr. 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 **11/04/2025, às 10:30 horas**, e com término no dia **16/04/2025, às 10:30 horas**, a empresa **ZUK (ZUKERMAN LEILÕES)**, através do portal de leilões *on line*: **www.portalzुक.com.br**, conduzida pela Sra. Dora Plat, leiloeira oficial, inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 744, levará à pregão público o bem abaixo descrito e avaliado em **R\$846.138,46** (oitocentos e quarenta e seis mil, cento e trinta e oito reais e quarenta e seis centavos, até Fevereiro/2025), para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação **devidamente atualizado**. Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados, bem como seu(ua) cônjuge, se casados forem e demais interessados, **intimados** da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Fica desde já designado o dia **16/04/2025, às 10:31 horas**, com término em **06/05/2025, às 10:30 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 **50%** do valor da avaliação (art. 262 das NSCGJ) **devidamente atualizado**. As **condições de pagamento** estão disponíveis no site acima. **Descrição do bem**: integralidade do seguinte bem (fls. 365): Apartamento nº 142 - Duplex, localizado no décimo quarto e décimo quinto andares do Condomínio "Edifício Residencial New World Park", situado na Rua Heróis da F.E.B., nº 27, no Parque Novo Mundo, no 36º Subdistrito - Vila Maria, São Paulo-SP, contendo a área privativa de 200,140 metros quadrados; a área comum de 137,083 metros quadrados; perfazendo a área total de 337,223 metros quadrados,


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

correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade no terreno condominial de 0,0575547, com direito a duas vagas para guarda de dois automóveis de passeio na garagem coletiva do edifício. Contribuinte nº 063.030.0074-6. **Matrícula nº 73.834** do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **ÔNUS:** penhora exequenda: Decisão de fls. 148/149. **Débitos de IPTU:** Consta no sítio eletrônico da Prefeitura de São Paulo, dívida no valor de **R\$96.897,60** (noventa e seis mil, oitocentos e setenta e noventa e sete reais e vinte e sesenta centavos), até 25/02/2025. **Observação:** Conforme Decisão de fls. 365, **foi convertida a penhora de direitos em penhora da integralidade do imóvel.** Consta às fls. 105/108 instrumento particular de quitação mútua, eventual necessidade de regularização junto ao Cartório de Registros de Imóveis, será de responsabilidade do arrematante, assim como eventual necessidade de regularização da construção junto à Prefeitura. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. (art. 886, I, III, VI, do CPC), nos termos das rr. Decisões de **fls. 227/229 e 365** a seguir transcritas: *"Vistos. 1 - Ausente impugnação, HOMOLOGO O VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL em R\$ 830.000,00, considerado o mês de agosto de 2024 (fl. 199). 2 Expeça-se MLE do saldo remanescente dos honorários ao "expert". 3 - Fundado no art. 880, § 3º, do CPC, determino a alienação do bem penhorado e avaliado, pela via eletrônica, nomeado desde já a leiloeira 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\$ 830.000,00 em agosto de 2024 (fls. 199), devidamente ATUALIZADA PELO(A) LEILOEIRO(a), 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, o valor não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, na forma do artigo 13 do Provimento CSM nº 1625/2009, observando-se o disposto no artigo 843 § 2º do CPC. O(a) leiloeiro(a) designado(a), que deverá estar habilitado(a) perante o Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça, na Categoria de Leiloeiro(a), fica encarregado(a) 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(a) leiloeiro(a) desde já autorizado(a) 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(s) bem(ns), em igualdade de condições e desde que deposite integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar interesse. 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(a) leiloeiro(a) ora designado(a) 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 50% (cinquenta por cento) 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*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL

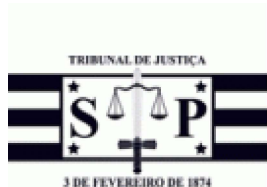
Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

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

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

horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lanços 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 lanços 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 lanços (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lanços superiores ao lança 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 arrematação, não se incluindo no valor do lança (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 lança, 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 lança. 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 oferta parcelada que não inclua a incidência 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(a) leiloeiro(a) comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços 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(a) leiloeiro(a), ficando a parte executada (quando representada nos autos) intimada da realização da alienação eletrônica por meio da publicação da presente decisão. Int".

Fls. 365: "Vistos. 1 - Fl. 364: diante da manifestação do exequente e tratando-se de bem imóvel indivisível, com fundamento no artigo 843 do CPC, **CONVERTO A PENHORA DE DIREITOS EM PENHORA DA INTEGRALIDADE DO IMÓVEL** descrito na Matrícula nº 73.834 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de da Capital e São Paulo (fls. 103/104). 2 - Na hipótese de arrematação do bem, a cota-parte de eventuais coproprietários alheios à execução ficará reservada sobre o produto da venda, observado o artigo 843, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil. 3 - Fica nomeado(a) o(a) atual possuidor(a) do bem como depositário(a), independentemente de outra formalidade. 4 - Serve a presente decisão como **TERMO DE PENHORA**, em conjunto com a certidão de matrícula do imóvel (fls. 103/104). 5 - Fica(m) o(s) executado(s) intimado(s) da penhora através de seu(s) advogado(s), pela publicação da presente decisão no DJE, nos termos do art. 841, caput e § 1º do CPC. 6 - Dispensada a averbação da penhora à margem 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

matrícula, por estar o imóvel registrado em nome do próprio exequente. 7 - Fls. 360: convertida a penhora de direitos em penhora da integralidade do imóvel, defiro o pedido de nova tentativa para alienar o bem penhorado, nos termos da decisão de fls. 227/229. Intime-se o leiloeiro para os fins de direito. Int.". Visitação: Não há. A venda será efetuada no estado de conservação em que se encontra o bem. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (carta de arrematação, registro, imissão de posse e demais providências, nos termos do art. 901, *caput*, § 1º e § 2º e art. 903 do CPC). **Remição da execução:** Os executados podem, antes de alienados os bens, pagar ou remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (**RS456.937,06**, em Novembro/2024) (art. 826 do CPC). No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC). **Dúvidas e esclarecimentos:** Com a empresa gestora do leilão eletrônico, a seguir: Portal ZUK, com escritório Rua Minas Gerais, nº 316, Cj. 62, Higienópolis, São Paulo-SP, CEP 01244-010, telefone (11) 3003-0677, email: contato@portalzuk.com.br. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 06 de março de 2025.

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