EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **MARCOS VINICIUS AUGUSTO** (CPF: 121.265.898-11), bem como de seu cônjuge, se casado for e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1134613-28.2023.8.26.0100,** em trâmite na **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO ED. GARAGEM AUTOMÁTICA PADRÃO** (CNPJ: 54.201.116/0001-18).

O Dr. Felipe Poyares Miranda, 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.portalzuk.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - A unidade autônoma designada Box nº 102-A, localizado no 2º andar da PRUMADA 100, da Garagem Automática Padrão, situada à rua Correa de Melo, nº 108, no 15º Subdistrito Bom Retiro, box esse com área bruta de 30,7362m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1563% no terreno, o qual já se encontra perfeitamente descrito e caracterizado na transcrição nº 81.104 deste Registro **Contribuinte nº 018.046.0278.7. Matrícula nº 32.543 do 8º CRI de São Paulo/SP**.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 32543, conforme **Av.4 (06/03/2012)**, Penhora do imóvel em favor de RAIMUNDO MENDES DE LIMA, Processo nº 0061400-47.2007.5.02.0015, 15ª Vara do Trabalho desta Capital. **Av.9 (25/06/2024)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS¹: Constam Débitos de IPTU no valor de R$ 349,86 até 28/03/2025 e dívida ativa no valor de R$ 2.233,74, totalizando R$ 2.583,60 até 28/03/2028.

OBS²: Consta na referida matrícula, conforme Av.06 (16/09/2014), ALTERAÇÃO DE NÚMERO. A GARAGEM AUTOMÁTICA PADRÃO acha-se atualmente lançada pelo nº 100 da Rua Corrêa de Melo, conforme carta de arrematação a seguir mencionada na certidão de dados cadastrais emitida pelo Município de São Paulo.

OBS³: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do Edifício Garagem Automática Padrão, situado na Rua Correia de Melo, nº100, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AVALIAÇÃO – R$ 41.390,00 (novembro/2023 – Conforme auto de avaliação de fls. 241).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 44.257,80 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 33.980,43 (março/2024 – Fls. 419).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/05/2025 às 10h40min, e termina em 22/05/2025 às 10h40min; 2ª Praça começa em 22/05/2025 às 10h41min, e termina em 11/06/2025 às 10h40min.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/04/2025 às 09:29 , sob o número WJMJ25408443914
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1134613-28.2023.8.26.0100 e código Paljqugn.

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 lanço (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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/04/2025 às 09:29 , sob o número WJMJ25408443914 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1134613-28.2023.8.26.0100 e código Paljqugn.

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 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.

Fica o executado MARCOS VINICIUS AUGUSTO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/05/2024. 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 março de 2025

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____

FELIPE POYARES MIRANDA

JUIZ DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/04/2025 às 09:29 , sob o número WJMJ25408443914 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1134613-28.2023.8.26.0100 e código Paljqugn.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº 8º andar, salas nº 821, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1134613-28.2023.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Edifício Garagem Automática Padrão**
Executado:	**Marcus Vinicius Augusto**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Felipe Poyares Miranda**

Vistos.

Ciência às partes da minuta do edital de leilão, para querendo, impugná-las no prazo legal, bem como das datas designadas: **1ª Praça começa em 19/05/2025 às 10h40min, e termina em 22/05/2025 às 10h40min; 2ª Praça começa em 22/05/2025 às 10h41min, e termina em 11/06/2025 às 10h40min.**

Decorrido *in albis*, publique-se.

Aponto que por uma questão de economia processual, considerando que a remessa dos autos ao contador judicial acarreta em um atraso de aproximadamente seis meses no trâmite, eis que o setor se encontra com reduzido número de funcionários e excesso de serviço, entendo que o laudo de avaliação poderá ser atualizado pelo leiloeiro.

Anoto ainda que não havendo impugnação das partes em relação às datas indicadas, a publicação do edital deverá ocorrer nos termos do artigo 887 § 2º do CPC, no site do leiloeiro nomeado, bem como que o executado fica intimado, por publicação na imprensa oficial desta decisão, das datas designadas.

Oportunamente, intime-se o Leiloeiro para que providencie o necessário à plena realização das hastas.

Int.

São Paulo, 11/04/2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE POYARES MIRANDA, liberado nos autos em 11/04/2025 às 13:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1134613-28.2023.8.26.0100 e código pIDyUGXA.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº 8º andar, salas nº 821, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE POYARES MIRANDA, liberado nos autos em 11/04/2025 às 13:29 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1134613-28.2023.8.26.0100 e código pIDyUGXA.