

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única de bem imóvel e para intimação dos executados **ARY GARCIA DE ANDRADE JUNIOR** (CPF: 254.622.451-49), **CLEUNICE CAMPOS BRANDÃO** (CPF: 380.812.101-72), seus cônjuges se casados forem, o credor hipotecário **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A** (CNPJ: 17.184.037/0001-10), o credor **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO QUINTA DO PORTO** (CNPJ: 02.283.990/0001-48) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 0004438-62.2021.8.26.0704**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTAS DO MORUMBI** (CNPJ: 02.283.990/0001-48).

A Dra. Luciane Cristina Silva Tavares, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O Apartamento nº 22, tipo B, localizado no 2º andar do "Edifício Quinta do Porto", Bloco 1 - Setor "1", integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Residencial Quintas do Morumbi, situado às Ruas Nilza Medeiros Martins, Manoel Jacinto e Theo Dutra, sendo que sua entrada principal é feita pela Rua Francisco Preto nº 46, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo/SP, com as seguintes área: a) 154,93m² de real privativa, incluindo 26,37m², correspondente a 6,57m² da varanda mais jardineira e 19,80m² correspondente a 02 (duas) vagas acessórias para guarda de automóveis, nºs 398 e 399, determinadas e localizadas na garagem nº 1, localizada no 2º subsolo do condomínio; b) 29,95m², área real de uso comum de divisão proporcional no condomínio; c) 59,07m², de área real de uso comum de divisão não proporcional; d) 243,95m² de área real total; e) 24,28m² de área real de uso comum no edifício; f) 34,79m² de área real de uso comum no conjunto dos Blocos 1, 2 e 3; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00134 no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio. Caberá ao referido apartamento no rateio das despesas: o coeficiente de 0,00534 de proporcionalidade nos Blocos 1, 2 e 3 e o coeficiente de 0,01614 de proporcionalidade no edifício. **Contribuinte nº 123.101.0072-1. Matrícula nº 138.683 do 18º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 138.683, conforme **R.05 (15/12/1999)** registro para constar primeira, única e especial hipoteca do imóvel em favor do Banco Mercantil do Brasil S/A. **R.06 (10/06/2002)** registro para constar penhora do imóvel em favor do Condomínio Edifício Quinta do Porto, Processo nº 011.00.005486-1 da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP. **Av.07 (20/02/2020)** averbação para constar indisponibilidade dos bens pertencentes a Cleunice Campos Brandão. **Av.08 (15/10/2024)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS¹: Constam débitos de IPTU 2024 e 2025 no valor de R\$ 11.082,80 e débitos de IPTU em dívida ativa no valor de R\$ 149.486,11, totalizando R\$ 160.568,91 até 07/03/2025.

OBS²: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem (inclusive quotas condominiais vencidas caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-las), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional; os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.150.000,00 (dezembro de 2024 - Fls. 463-482).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 1.155.179,30 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 230.244,97 (fevereiro/2025 – Fls. 498-505).

4 - DATA DA PRAÇA - começa em 30/04/2025 às 10h00min, e termina em 30/05/2025 às 10h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da

primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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. 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.

Ficam os executados ARY GARCIA DE ANDRADE JUNIOR, CLEUNICE CAMPOS BRANDÃO, seus cônjuges se casados forem, o credor hipotecário BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, o credor CONDOMÍNIO EDIFÍCIO QUINTA DO PORTO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/06/2024. 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, 21 de março de 2025.

LUCIANE CRISTINA SILVA TAVARES
JUÍZA DE DIREITO