

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **DIMAS PEREIRA** (CPF: 215.470.418-20), seu cônjuge e coexecutada **MARIA REQUENA PEREIRA** (CPF. 232.049.678-59), bem como do credor hipotecário **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM** (atual denominação de **MONTEPIO MUNICIPAL DE SÃO PAULO**) (CNPJ. 47.109.087/0001-01), da credora **ARTCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL NÃO PADRONIZADO** (CNPJ. 21.053.898/0001-36) e demais interessados, expedido na Ação de Execução (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1019009-24.2020.8.26.0003 – Ordem nº 2445/2020**, em trâmite na **5ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANA BOLENA** (CNPJ: 54.325.741/0001-71).

A Dra. Claudia Felix de Lima, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Unidade Autônoma nº 41, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Ana Bolena, sito à Rua Caputira, nº 145, esquina da Rua dos Heliotrópios, da Saúde, 21º Subdistrito. Uma Unidade Autônoma, contendo a área útil de 52,80 m², área comum de 10,62 m², totalizando a área construída de 63,42 m² cabendo-lhe uma quota parte ideal de 1,67%, no solo e demais áreas de uso e destinação comuns do prédio. **Contribuinte nº 045.083.0074.1. Matrícula nº 39.302 do 14º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 162/188, situado à Rua dos Heliotrópios, 360, Mirandópolis, São Paulo/SP. O Apartamento é composto de sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, 01 (um) banheiro, 02 (dois) dormitórios e 01 (uma) vaga na garagem. Trata-se de Apartamento de Padrão simples com elevador, que possui seu estado de conservação regular. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 39302, conforme **R. 03 (29/09/1980)**, HIPOTECA em favor da MONTE-PIO MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Av. 04 (23/02/2006)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0027479-33.2005.8.26.0053, 8ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Capital/SP (Processo nº 583.00.2006.103163-3-CP-31, 1ª Vara de Registros Públicos da Capital/SP). **Av. 05 (08/12/2021)**, PENHORA EXEQUENDA.

**OBS:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo, em 14/03/2025, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e/ou Dívida Ativa.*

**OBS<sup>1</sup>:** *Consta conforme fls. 568 dos autos, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS em favor de ARTCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL NÃO PADRONIZADO, oriunda do processo nº 1020382-85.2023.8.26.0003, que tramita perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 379.336,06 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 67.324,68 (novembro/2022 – Conforme fls. 234/242 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/04/2025 às 10h20min, e termina em 02/05/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 02/05/2025 às 10h21min, e termina em 22/05/2025 às 10h20min.**

**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 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).

**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 DO LEILOEIRO** - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta da Leiloeira Oficial: Dora Plat CPF 070.809.068-06, Banco Itaú, Agência 3756, C/C 01767-3 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

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 remissão e desistência da praça pelo exequente, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, cabendo ao referido auxiliar de justiça informar no processo. E também, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) 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", 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. 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 telefone 3003-0677 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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.

Ficam os executados DIMAS PEREIRA, seu cônjuge e coexecutada MARIA REQUENA PEREIRA, bem como o credor hipotecário INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM (atual denominação de MONTEPIO MUNICIPAL DE SÃO PAULO), da credora ARTCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL NÃO PADRONIZADO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/07/2021. 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, 14 de março de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

CLAUDIA FELIX DE LIMA  
JUÍZA DE DIREITO



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

5ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 3434-0616, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara5cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1019009-24.2020.8.26.0003**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edificio Ana Bolena**  
 Executado: **Dimas Pereira e outro**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Fls. 672/682: Ciência às partes.

DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/04/2025 às 10h20min, e termina em 02/05/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 02/05/2025 às 10h21min, e termina em 22/05/2025 às 10h20min.

Nada Mais. São Paulo, 20 de março de 2025. Eu, \_\_\_\_, LIVIA CRISTINA GABRIEL DO AMARAL, Escrevente Técnico Judiciário.