

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **TARCISIO DAROLT** (CPF: 184.029.259-87), **IRMA DAROLT** (CPF: 287.819.468-30), credores **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON LARA** (CNPJ: 02.467.534/0001-58), **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), credor hipotecário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, atual **denominação do BANCO ABN AMRO REAL S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0013670-09.2017.8.26.0100**, em trâmite na **23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON LARA** (CNPJ: 02.467.534/0001-58).

O Dr. Marcos Duque Gadelho Junior, 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 - APARTAMENTO nº 72, localizado no 7º andar do "EDIFÍCIO MAISON LARA", à rua Coronel Melo de Oliveira 95, esquina da rua Icoarana, no 19º Subdistrito - Perdizes, contendo a área privativa de 130,050m², a área comum de garagem de 58,260m², a área de uso comum de 54,738m², e a área total de 243,048m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 2,5677% e cabendo-lhe o direito ao uso de 03 (três) vagas na garagem coletiva do edifício situada no 1º e 2º subsolos. **Contribuinte nº 022.079.00835. Matrícula nº 91.905 do 02º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 91905, conforme **R.1(25/11/1998)**, A propriedade do imóvel a TARCISIO DAROLT e sua mulher IRMA DAROLT. **R.2(25/11/1998)**, Hipoteca do imóvel em favor COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. **Av.3(18/02/2003)**, COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO foi incorporada por BANCO REAL S/A. **Av.4(18/02/2003)**, BANCO REAL S/A foi incorporado por BANCO ABN AMRO S/A. **Av.5 (18/02/2003)**, BANCO ABN AMRO S/A teve sua denominação social alterada para BANCO ABN AMRO REAL S/A. **Av.6(18/02/2003)**, Renegociação da dívida da hipoteca registrada sob o nº 2, nesta matrícula. **Av.7(08/07/2016)**, Penhora da metade ideal (50%) do imóvel em favor do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON LARA, Processo nº 0191359-21.2009.8.26.0100, 15ªVC/Capital/SP. **Av.8(06/11/2018)**, Penhora exequenda. **Av.9(06/07/2020)**, Ampliação da penhora para os frutos e rendimentos do bem, atuais e futuros, decorrentes do imóvel penhorado, conforme Av.8.

OBS: Consta Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 8.921,30, IPTU/2025 no valor de R\$ 9.813,50 e dívida ativa no valor de R\$ 93.257,51, totalizando R\$ 111.992,31 até 24/02/2025.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação às fls. 1004/1060, prova emprestada, oriunda do processo nº 0191359-21.2009.8.26.0100 perante a 15ª Vara Cível do Foro local, admitida, às fls. 301 e homologado às fls. 1047/1050.

OBS: *Consta, às fls. 446/447, Ofício do BANCO SANTANDER S/A, datado de 12/05/2020, com informações referentes ao contrato: "a situação do contrato de financiamento de alienação fiduciária do imóvel matrícula 38714 - Titularidade: TARCISIO DAROLT - CPF/CNPJ: 184.029.259-87 - Contrato: 0002.30000.117-6 - Data do contrato: 28/10/1998 - Valor do contrato: R\$ 144.400,00 - Quantidade de Parcelas do Contrato: 132 - Valor das Parcelas: R\$ 2.037,99. **Em 28/12/2002 o valor de R\$ 128.044,76 foi incorporado, gerando-se novo prazo de 142 parcelas de R\$ 1.987,28, o qual fora pago inicialmente em 28/02/2003 e teve o último pagamento ocorrido em 23/02/2016, encontrando-se atualmente liquidado.**", pendente de regularização junto ao fólio local.*

OBS: Consta, às fls. 294, 341/343 e 1101, informação de que, paralelamente a essa ação, há, também, em trâmite perante a 15ª Vara Cível do foro local, o processo nº 0191359-21.2009.8.26.0100, cujo objeto de cobrança se refere a título executivo extrajudicial, decorrente de termo de confissão de dívida, **cujo débito é de R\$ 188.853,98 para setembro de 2024.**

OBS: Conforme consta na r. Decisão de fls. 1047/1050, "Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem

penhorado com designação das datas das visitas, cabendo aos depositários nomeados facultar o ingresso dos interessados".

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.276.052,39 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 584.096,28 (setembro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/05/2025 às 14h30min, e termina em 08/05/2025 às 14h30min; 2ª Praça começa em 08/05/2025 às 14h31min, e termina em 09/06/2025 às 14h30min.

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). 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 60% 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 as 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 requeridos TARCISIO DAROLT, IRMA DAROLT, bem como os credores CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON LARA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, credor hipotecário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, ATUAL DENOMINAÇÃO DO BANCO ABN AMRO REAL S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/10/2018. 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 fevereiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARCOS DUQUE GADELHO JUNIOR
JUIZ DE DIREITO