

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada **ISANE CARVALHEDO DE FURTADO** (CPF: 063.827.248-31), seu cônjuge, se casada for; bem como dos credores **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL ALPES DE NAZARÉ** (CNPJ: 00.306.163/0001-05), e demais interessados, expedido na Ação de Execução (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1111500-55.2017.8.26.0100 – Ordem nº 2301/2017**, em trâmite na **20ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DON GIOVANNI DE BOURBON SICILES** (CNPJ: 59.948.752/0001-21).

A Dra. Elaine Faria Evaristo, 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.portalzuc.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº 122 - Duplex, localizado no 12º andar e cobertura do Edifício Don Giovanni de Bourbon Siciles, sito à Rua Juvenal Parada nº 281, no 16º Subdistrito - Mooca, contendo a área útil de 176,73 m², a área de garagem comum de 12,00 m², a área comum de 75,72 m², totalizando a área construída de 264,45 m², correspondendo-lhe no terreno e fração ideal de 3,1328%. **Contribuinte nº 028.006.0103.5** (Conforme Av. 6). **Matrícula nº 53.056 do 7º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 114 e 140, o referido imóvel encontra-se localizado à Rua Juvenal Parada, 291, Mooca, São Paulo/ SP. O imóvel possui os seguintes compartimentos: 1º andar composto de sala de estar/jantar, 01 (um) dormitório, 01(um) banheiro, 02 (duas) suítes, cozinha, área de serviço, dormitório e banheiro de funcionário; e, 2º andar composto de sala de TV/estar, hidromassagem, banheiro, terraço e 02 vagas de garagem. Trata-se de Apartamento de Padrão Superior com Elevador, que possui a idade estimada de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando reparos simples a importantes. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 53056, conforme **Av. 08 (12/07/2022) e Av. 09 (03/08/2022)**, PENHORA DA PARTE IDEAL 3,13280% e INDISPONIBILIDADE DE BENS em favor de ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL ALPES DE NAZARÉ, Processo nº 0000119-15.2020.8.26.0695, Vara Única da Comarca de Nazaré Paulista/SP.

OBS¹: Constan Débitos de **IPTU** no valor de R\$ 4.893,48 e **Dívida Ativa** no valor de R\$ 97.069,57, totalizando **R\$ 101.963,05 (até 27/03/2025)**.

OBS²: Conforme constam as fls. 345/347 e 403, houve a **penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0000119-15.2020.8.26.0695, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Nazaré Paulista/SP, tendo como autora Associação dos Proprietários do Residencial Alpes de Nazaré.**

2 - AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.123.513,65 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 344.554,88 (agosto/2023 – Conforme fls. 599/600 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/05/2025 às 10h10min, e termina em 14/05/2025 às 10h10min; 2ª Praça começa em 14/05/2025 às 10h11min, e termina em 06/06/2025 às 10h10min.

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 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.

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. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site zukerman.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.

Fica a executada ISANE CARVALHEDO DE FURTADO, seu cônjuge, se casada for; bem como os credores PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL ALPES DE NAZARÉ e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/03/2019. 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, 27 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente, Digitei.

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

ELAINE FARIA EVARISTO
JUÍZA DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****20ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala 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 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1111500-55.2017.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Don Giovanni de Bourbon Siciles**
Executado: **Isane Carvalho de Furtado**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Elaine Faria Evaristo**

Vistos.

Fl. 685.

Ciência as partes do início do leilão.

DATA DAS PRAÇAS:

1ª Praça começa em 09/05/2025, às 10hs10min, e termina em 14/05/2025, às 10hs10min e;

2ª Praça começa em 14/05/2025, às 10hs11min, e termina em 06/06/2025, às 10hs10min.

Intime-se.

São Paulo, 02 de abril de 2025.

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