EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos executados **ANA LUCIA TOLEDO DOS SANTOS** (CPF: 028.681.088-30), coproprietário **LAERTE FERNANDEZ DOS SANTOS** (CPF: 606.982.338-91), **FERNANDO TOLEDO FERNANDEZ SANTOS** (CPF: 335.834.518-13), **TATIANA SZABO ARB LEMMERS TOLEDO** (CPF: 318.750.428-06), credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1011765-58.2022.8.26.0008,** em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **CONDOMINIO EDIFÍCIO ABERDEEN´S VILLAGE** (CNPJ: 02.871.886/0001-74).

O Dr. Fábio Rogério Bojo Pellegrino, 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE - APARTAMENTO nº. 21, localizado no 2º. Andar do EDIFÍCIO ABERDEENS VILLAGE, situado à Rua São Gil nº. 87, no 27º. SUBDISTRITO TATUAPÉ, contendo a área privativa real de 201,995m2, área comum real de 216,164m2, área total real de 418,159m2 e uma fração ideal no terreno de 7,2740%, cabendo-lhe o direito ao uso de cinco (5) vagas na garagem localizada nos sub-solos do edifício. **Contribuinte nº 056.164.0248.6. Matrícula nº 151.432 do 9º CRI de São Paulo/SP**.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 151432, conforme **R.6 (13/09/2018)**, Alienação fiduciária em favor do Banco Bradesco S/A.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R$11.931,00 até 28/03/2025 e dívida ativa no valor de R$104.645,00, totalizando R$116.576,00 até 28/03/2025.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

AVALIAÇÃO – R$ 1.870.000,00 (setembro/2018- Conforme decisão de fls. 141/142).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 2.664.474,46 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 115.628,83 (março/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/05/2025 às 15h20min, e termina em 27/05/2025 às 15h20min; 2ª Praça começa em 27/05/2025 às 15h21min, e termina em 17/06/2025 às 15:20min.

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 87,50% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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

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 09:44 , sob o número WTAT25700750384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011765-58.2022.8.26.0008 e código AGJRZqQa.

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 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).

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 do leiloeiro, 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

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 09:44 , sob o número WTAT25700750384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011765-58.2022.8.26.0008 e código AGJRZqQa.

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 o(a) leiloeiro(a) 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 ANA LUCIA TOLEDO DOS SANTOS, coproprietário LAERTE FERNANDEZ DOS SANTOS, FERNANDO TOLEDO FERNANDEZ SANTOS, TATIANA SZABO ARB LEMMERS TOLEDO, credor(a) fiduciário BANCO BRADESCO S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/09/2023. 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, 01 de Abril de 2025

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO
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 09:44 , sob o número WTAT25700750384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011765-58.2022.8.26.0008 e código AGJRZqQa.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
1ª VARA CÍVEL
Rua Santa Maria nº 257, Sala 201, Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4859, São Paulo-SP - E-mail: tatuape1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1011765-58.2022.8.26.0008**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Edificio Aberdeen's Village**
Executado:	**Ana Lúcia Toledo dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fábio Rogério Bojo Pellegrino**

1) Fls. 360: Aprovo as datas e DOU POR SUBSCRITO o edital de fls. 361/363.

Ficam as partes e interessados intimados das datas das hastas do Leilão Eletrônico:

1ª Praça começa em 23/05/2025 às 15:20h, e termina em 27/05/2025 às 15:20h;

2ª Praça começa em 27/05/2025 às 15:21h, e termina em 17/06/2025 às 15:20h.

Providencie a Serventia a afixação de cópia do edital no mural.

Int.

São Paulo, 15/04/2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROGERIO BOJO PELLEGRINO, liberado nos autos em 15/04/2025 às 13:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011765-58.2022.8.26.0008 e código UfMDvgfG.