

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos requeridos **SÍLVIA REGINA FRANCISCO** (CPF: 126.696.388-05), **SIMONE REGINA FRANCISCO AZEVEDO** (CPF: 136.552.078-16), **JORGE FERNANDES AZEVEDO** (CPF: 060.168.938-03), seus cônjuges, se casados forem, bem como da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Extinção de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0002965-05.2024.8.26.0003 – Ordem nº 2299/2022**, em trâmite na **1ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP**, requerida por **SANDRA REGINA FRANCISCO DE OLIVEIRA** (CPF: 170.079.478-75), **PAULO MOREIRA DE OLIVEIRA** (CPF: 106.666.228-25).

A Dra. Cristiane Vieira, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Apartamento nº 15, localizado no 1º andar do Edifício Três Reginas, situado na Rua Itaipú nº 255, na Saúde - 21º Subdistrito. Um Apartamento contém as áreas: útil de 49,490 m², comum de 20,786 m² e total de 70,276 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,419%, no terreno, e cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem localizada no subsolo do Edifício, em local indeterminado e sujeito a manobrista. **Contribuinte nº 045.142.0104.9. Matrícula nº 209.986 do 14º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 135/140, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Ytaipu, 255, bairro Saúde, São Paulo/SP. O apartamento é composto de sala de estar/jantar, cozinha/copa, área de serviço, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro e 01 (uma) vaga de garagem. Trata-se de apartamento de padrão simples com elevador e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples a importantes. O imóvel encontra-se, atualmente, ocupado por inquilinos.**

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 170,03 (até 11/04/2025).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 418.550,88 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - Apartamento nº 32, localizado no 3º andar do Edifício Três Reginas, situado na Rua Itaipú nº 255, na Saúde - 21º Subdistrito. Um Apartamento com as áreas: útil de 61,880 m², comum de 25,988 m² e total de 87,868 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 3,026%, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no subsolo do referido Edifício, em local indeterminado e sujeito a manobrista. **Contribuinte nº 045.142.0117.0. Matrícula nº 215.445 do 14º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 92/98, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Ytaipu, 255, bairro Saúde, São Paulo/SP. O apartamento é composto de sala de estar/jantar, cozinha/copa, área de serviço, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro e 01 (uma) vaga de garagem. Trata-se de apartamento de padrão médio com elevador e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos importantes. O imóvel encontra-se, atualmente, ocupado por inquilinos.**

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 222,75 (até 11/04/2025).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 489.174,85 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTE 01 e 02) - R\$ 907.725,73 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - OBSERVAÇÕES:

- a) *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre os imóveis, serão de responsabilidade do arrematante.*
- b) *Trata-se de alienação judicial de coisa comum, assim fica assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino. O direito de preferência deve ser invocado ao ensejo da praça/leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por estranho, não sendo admitido o seu exercício depois que a praça/leilão se findar.*

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/05/2025 às 11h40min, e termina em 04/06/2025 às 11h40min; 2ª Praça começa em 04/06/2025 às 11h41min, e termina em 24/06/2025 às 11h40min.

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 - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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 as 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 DA LEILOEIRA - 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.

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 - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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 Whatsapp (11) 99514-0467 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 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.

15 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - O condômino possui prioridade em relação a terceiros, sendo que, entre os condôminos, a preferência será daquele que possuir benfeitorias de maior valor. Na inexistência dessas melhorias, prevalecerá aquele que detiver a maior fração do bem. Caso nenhuma dessas

condições se aplique, antes da adjudicação ao terceiro que oferecer o maior lance, deverá ser realizada uma licitação entre os próprios condôminos, garantindo-lhes a possibilidade de arrematar o bem mediante a melhor oferta. 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@portazuk.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 SÍLVIA REGINA FRANCISCO, SIMONE REGINA FRANCISCO AZEVEDO, JORGE FERNANDES AZEVEDO, seus cônjuges, se casados forem, bem como a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. 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 abril de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CRISTIANE VIEIRA
JUÍZA DE DIREITO