



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000, Fone:

(11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0007567-92.2022.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
 Exequente: **Condomínio Edifício Vicente Matheus**
 Executado: **Pavimentadora Construtora Vicente Matheus Ltda**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DA EXECUTADA PAVIMENTADORA E CONSTRUTORA VICENTE MATHEUS LTDA (CNPJ: 60.576.865/0001-22), credores FAZENDA NACIONAL (Sem Qualificação), SÃO PAULO SECRETARIA NEGÓCIOS JURÍDICOS (CNPJ: 60.576.865/0001-22), REINALDO FIRMINO DOS SANTOS (CPF: 328.893.997-53), terceiros interessado DINAMARCO, ROSSI, BERALDO & BEDAQUE ADVOCACIA (CNPJ: 67.000.687/0001-36), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VICENTE MATHEUS (CNPJ: 60.737.061/0001-68), PROCESSO Nº 0007567-92.2022.8.26.0008

O MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr. Guilherme Augusto de Oliveira Barna, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, **dia 06/06/2025, às 13:10 horas**, e com término no **dia 11/06/2025, às 13:10 horas**, a leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), levará à pregão público o bem abaixo descrito e **avaliado em R\$ 4.919.034,63** (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação, para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação **devidamente atualizado**. Assim, pelo presente edital fica(m) o(s) requerido(s) supracitado(s), bem como seu cônjuge, se casado(a) for, **intimado(s)** da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal. Fica desde já designado o **dia 11/06/2025, às 13:11 horas**, para realização de 2ª hasta, caso não haja licitantes na primeira, e com término no **dia 01/07/2025, às 13:10 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance **inferior a 50% do valor da avaliação** (art. 262 das NSCGJ) **devidamente atualizado**. As **condições de pagamento** estão disponíveis no site acima. **Descrição do bem:** - SOBRELHOJA COM ESCRITÓRIOS, localizada no 2º Pavimento do EDIFÍCIO VICENTE MATHEUS, situado à Avenida Celso Garcia, nº 5.011, no 27º Subdistrito Tatuapé, contendo a área útil de 658,2700m², área comum de 99,3260m², área total construída de 757,6000m² e uma fração ideal de terreno de 131,4000m². Contribuinte nº 062.012.0057.6. **Matrícula nº 173.924** do 9º CRI de São Paulo/SP. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 173924, conforme **R.1** (29/08/2002), Penhora do Imóvel em favor da Fazenda Nacional/CEF, Processo nº 2002.61.82.6492-9, 8ª Vara de Execuções Fiscais desta Capital. **R.2** (12/12/2002, Penhora do Imóvel em favor da Fazenda Nacional, Processo nº 98.0517749-1, 2ª Vara de

502480 - Edital - Leilão Eletrônico - NOVO CPC


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL

 Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000, Fone:
 (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

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

Execuções Fiscais desta Capital. **R.3** (12/12/2002), Penhora do Imóvel em favor da Fazenda Nacional, Processo nº 2000.61.82.027401-0, 2ª Vara de Execuções Fiscais desta Capital. **R.4** (02/07/2004), Penhora do Imóvel em favor da Fazenda Nacional, Processo nº 2004.61.82.004931-7, 8ª. Vara de Execuções Fiscais desta Capital. **R.5** (11/04/2006), Penhora do Imóvel em favor da Fazenda Nacional, Processo nº 2005.61.82.032173-3, 9ª Vara de Execuções Fiscais desta Capital. **Av.6** (09/03/2010), Penhora do imóvel em favor de Condomínio Edifício Vicente Matheus, Processo nº 008.03.005776-8, 2ª Vara Cível do Tatuapé. **Av.07** (03/04/2014), Penhora do Imóvel em favor de Reinaldo Firmino dos Santos, Processo nº 00726/2003, 0072600-54.2003.5.02.0027, 27ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.08** (20/07/2016), Penhora do Imóvel em favor de São Paulo Secretária Negócios Jurídicos, Processo nº Ordem 77283998, Ofício de Execuções Fiscais Municipais do Foro de Vergueiro. **Av.09** (03/02/2017), Penhora do Imóvel em favor de São Paulo Secretária Negócios Jurídicos, Processo nº Ordem 8141904, Ofício de Execuções Fiscais Municipais do Foro de Vergueiro. **Av. 10** (17/05/2017), Penhora do Imóvel em favor de São Paulo Secretária Negócios Jurídicos, Processo nº 20821600, Ofício de Execuções Fiscais Municipais desta Capital. **Av.11** (18/10/2023), Penhora exequenda. **OBS:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$22.321,00 até 22/04/2025 e dívida ativa no valor de R\$561.608,67, totalizando R\$ 583.929,67 até 22/04/2025. **Visitação:** Não há visitação. **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, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am, 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). **Pagamento e recibo de arrematação:** O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça (www.tjsp.jus.br) no prazo de 24 horas da realização do leilão (em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC)), ou, caso o interessado tenha interesse em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor de no mínimo **50%** do valor da avaliação atualizado (2ª Praça). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor da avaliação atualizado do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A comissão do leiloeiro deverá ser depositada também através de depósito judicial em conta à disposição deste juízo, no prazo de 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, o MM Juízo competente será informado, para a aplicação das medidas cabíveis. **A comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação,** paga à vista pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A arrematação será feita mediante pagamento imediato do preço pelo arrematante conforme condições de pagamento acima indicadas. **DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de e 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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000, Fone:

(11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

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

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). 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. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento). 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. **Remição da execução:** O executado pode, antes de alienados os bens, pagar ou remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (**R\$ 58.619,87** - valor da dívida até outubro/2024 (art. 826 do CPC)). **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. **DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:** Os interessados deverão se cadastrar no site www.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. **Dúvidas e esclarecimentos:** Central de atendimento no whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 12 de maio de 2025.

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