

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DE PROMITENTES CESSIONÁRIOS de bem imóvel e para intimação dos requeridos e *promitentes cessionários* **CLAUDIO AUGUSTO MAULIN** (CPF: 064.771.658-56), **SUELY APARECIDA MAULIN** (CPF: 092.326.628-33), *credor tributário* **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), credor **GILBERTO ANTONIO MARTINS** (CPF: 111.622.538-78), *interveniente anuente* e titular de domínio **MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA** (CNPJ: 56.318.330/0001-84), *promitente cedente* **LMS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. (CNPJ: 00.081.913/0001-80), credor hipotecário **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 COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0204487-08.2009.8.26.0004**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO REAL PARK JAGUARA** (CNPJ: 05.978.181/0001-49).

O Dr. Sidney Tadeu Cardeal Banti, 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 DE PROMITENTES CESSIONÁRIOS - APARTAMENTO Nº 63, localizado no 6º andar, do "Edifício Lisboa - Bloco A, integrante do "Condomínio Real Park Jaguará", situado na Rua Cachoeira do Sul, nº 271, no 31º Subdistrito - Pirituba, contendo a área útil ou privativa de 56,02m², a área comum de 42,48m², já incluída 01 (UMA) vaga de garagem, a área total de 98,501m², com a fração ideal de terreno pelo coeficiente, 0,007654. **Contribuinte nº 199.079.0077-9. Matrícula nº 126.752 do 16º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 126.752, conforme **AV.02(08/02/2006)**, HIPOTECA em favor de BANCO BRADESCO S/A. **AV.03(29/08/2011)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Procedimento Ordinário, processo nº 0016563-92.2002.8.26.0004, perante a 15ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, movida por GILBERTO ANTONIO MARTINS. **AV.04(30/08/2023)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de MAGNO EMPREENDIMENTOSE INCORPORAÇÕES LTDA nos autos do processo nº 0052200-36.1995.5.02.0015.

Débitos tributários: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.573,86 para 2025 e dívida ativa no valor de R\$ 42.084,03, totalizando **R\$ 43.657,89** até 25/04/2025.

Conforme Laudo de Avaliação, fls. 899/921 - AUTOS: O apartamento é constituído Sala para dois ambientes, sacada, dois dormitórios, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem em local indeterminado de estacionamento com manobrista.

Observação: Conforme Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos da Dação em Pagamento e outras avenças, a proprietária, na qualidade de PROMITENTE CEDENTE Lms Empreendimentos Imobiliários LTDA, juntamente com a interveniente anuente Magno Empreendimentos e Incorporações LTDA, cedeu o presente imóvel a CLÁUDIO AUGUSTO MAULIN e SUELY APARECIDA MAULIN.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 408.330,53 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 292.259,49 (fevereiro/2025 – Conforme fls. 1.119/1.125 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/07/2025 às 10h50min, e termina em 17/07/2025 às 10h50min; 2ª Praça começa em 17/07/2025 às 10h51min, e termina em 06/08/2025 às 10h50min.

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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor. **Fica vedado o pagamento parcelado.**

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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 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 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 e *promitentes cessionários* CLAUDIO AUGUSTO MAULIN, SUELY APARECIDA MAULIN, bem como o *credor tributário* MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, GILBERTO ANTONIO MARTINS, *interveniente anuente* e titular de domínio MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, *promitente cedente* LMS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., credor(a) hipotecário BANCO BRADESCO 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 06/03/2014. 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, 02 de maio de 2025.

SIDNEY TADEU CARDEAL BANTI
JUIZ DE DIREITO