

344EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única de bens imóveis e para intimação da requerida **ELAINE CRISTINA SALES DE OLIVEIRA** (CPF: 060.776.858-44), coproprietários **LAFIETE DE OLIVEIRA** (CPF: 051.130.538-99), **NADJA MARIA DE OLIVEIRA** (CPF: 003.893.868-55), credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0033368-23.2002.8.26.0004**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP**, requerida por **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA** (CNPJ: 59.482.653/0001-05).

A Dra. Adriana Genin Fiore Basso, 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.portalzug.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Uma fração ideal de 0,20791% de um terreno com a área de 8.533,00m², situado a Rua Coronel Bento Bicudo, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, perfeitamente descrito na matrícula 45.655, deste registro, sendo que a referida fração ideal corresponderá ao APARTAMENTO nº 24, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO "CAIO GRACO" - Bloco "C", do "CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA", à Rua Coronel Bento Bicudo, nº 1.167, e Rua Salvador Sala, nº 131, apartamento este que possui a área útil de 53,26m² e a área comum de 37,80m², perfazendo a área total de 91,06m², correspondendo-lhe a já mencionada fração ideal de terreno e **Contribuinte nº 077.371.0177.2 (AV.05). Matrícula nº 50.818 do 08º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam Matrícula nº 50818 **R.09 (02/12/1988)**, os proprietários LAFIETE DE OLIVEIRA (33,33%), seu cônjuge ELAINE CRISTINA SALES DE OLIVEIRA (33,33%), NADJA MARIA DE OLIVEIRA (33,33%), deram o imóvel em HIPOTECA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ. 00.360.305/0001-04, **Av.10 (08/05/2013)**, Penhora exequenda 33,33%.

LOTE 002 - Uma fração ideal de 0,03864% de um terreno com a área de 8.533,00m², situado à Rua Coronel Bento Bicudo, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, perfeitamente descrito na matrícula nº 45.655, deste Registro, sendo que a referida fração ideal corresponderá a uma VAGA PARA CARRO PEQUENO, em lugar indeterminado, na garagem do "CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA", à Rua Coronel Bento Bicudo nº 1.167 e Rua Salvador Sala nº 131, vaga esta que possui a área útil de 9,90m² e a área comum de 7,04m², perfazendo a área total de 16,94m² correspondendo-lhe no terreno a já mencionada fração ideal **Contribuinte nº 077.371.0177.2. Matrícula nº 50.819 do 08º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam Matrícula nº 50819, conforme **R.09 (02/12/1988)**, os proprietários LAFIETE DE OLIVEIRA (33,33%), seu cônjuge ELAINE CRISTINA SALES DE OLIVEIRA (33,33%), NADJA MARIA DE OLIVEIRA (33,33%), deram o imóvel em HIPOTECA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ. 00.360.305/0001-04, **Av.10 (29/10/2016)**, Penhora exequenda.

BENFEITORIAS: O imóvel possui: Sala, 02 quartos, banheiro e cozinha, conforme Fls. 769 - AUTOS - Laudo de Avaliação; Conforme Fls. 768 - AUTOS, os imóveis encontram-se matriculados sob os nºs 50.818 (apartamento) e 50.819 (vaga de garagem) do 8º CRI de São Paulo/SP.

OBS¹: Consta dos autos, que o autor promove ação de cobrança de créditos oriundos de despesas condominiais da mesma unidade, perante a 03ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó, processo nº 1013372-85.2013.8.26.0020, sendo que o valor do débito condominial apontado naquele processo é de R\$ 334.418,18 (setembro/2021), conforme Fls. 914 - AUTOS.

OBS²: Embora a penhora tenha recaído sobre a parte ideal da executada, correspondente a 33,33% do imóvel, 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.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 316.116,40 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 132.000,08 (setembro/2021).

4 - DATA DA PRAÇA - começa em 09/10/2026 às 10h40min, e termina em 29/10/2026 às 10h40min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 83,33% do valor da avaliação (originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação dos coproprietários, a percentagem foi recalculada). 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).

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 as 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.

Fica a requerida ELAINE CRISTINA SALES DE OLIVEIRA, coproprietários LAFIETE DE OLIVEIRA, NADJA MARIA DE OLIVEIRA, credor(a) hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, terceiro interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/11/2014. 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, 21 de agosto de 2026

ADRIANA GENIN FIORE BASSO
JUÍZA DE DIREITO