

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e intimação dos requeridos: ROSANA TREFIGLIO MENDES GOMES (CPF: 074.858.858-20), seu cônjuge se casada for; FELIPE TREFIGLIO MENDES GOMES, RENATA TREFIGLIO MENDES GOMES, PAULA TREFIGLIO MENDER GOMES (herdeiros de ABILIO JOSE MENDES GOMES CPF: 060.853.998-80), seus cônjuges se casados forem; e dos credores: SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SF (CNPJ: 46.392.130/0003-80); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39); o terceiro interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TUPANUYARA (CNPJ: 67.844.266/0001-91), na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1004382-23.2017.8.26.0002, em trâmite na 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TUPANUYARA (CNPJ: 67.844.266/0001-91). O Dr. ALEXANDRE BUCCI, 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 pelo leiloeiro oficial Eduardo da Silva Pinto, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica ([www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br)), nas condições seguintes:

**IMÓVEL:** Apartamento nº 91 localizado no 9º andar ou 12º pavimento do Edifício Tupanuyara, situado à Rua Algemesi nº 164, Rua Germano Ulbrich e Viela 4, na Vila Andrade, 29º Subdistrito Santo Amaro, São Paulo/SP, com a área útil de 299,02m², a área comum de divisão não proporcional de 96,00m², correspondente a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva, para a guarda de igual número de veículos de passeio, e a 01 depósito indeterminado, localizados nos 2º e 1º subsolos ou 1º e 2º pavimentos, e a área comum de divisão proporcional de 227,23m², perfazendo a área total de 622,25m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,6666% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 62 feito na matrícula nº 198.908. Contribuinte nº 301.052.0053-8. Matrícula nº 257.158 do 11º CRI de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 257.158, conforme Av.8 (08/02/2018) averbação para constar penhora da parte ideal de 50% do imóvel pertencente à Abilio Jose Mendes Gomes em favor da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico - SF, Processo nº 1586645192016 ou 1586645-19.2016.8.26.0090 da Execuções Fiscais Municipais de São Paulo - Foro Vergueiro. Av.09 (21/10/2022) averbação para constar penhora exequenda.

**AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - R\$ 1.789.249,13 (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

**DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 1.210.534,88 (março/2024).

**OBS¹:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 19.847,50 (Exercício 2023), R\$ 20.364,00 (Exercício 2024) e Dívida Ativa no valor de R\$ 517.161,86, totalizando R\$ 557.373,36 até 08/04/2024.

**OBS²:** Conforme fls. 284/285 e 291 dos autos, consta penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 1056378-65.2014.8.26.0002, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, tendo como requerente Condomínio Edifício Tupanuyara e valor da dívida em R\$ 501.000,46 (novembro/2017).

**OBS³:** Conforme Ata de Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Edifício Tupanuyara realizada em 13 de julho de 2021, fica autorizada a anistia dos débitos condominiais que ultrapassarem o valor da arrematação, item 06 da referida ata consta que a aprovação de

desconto é para unidade 11 e 51, porém, no corpo do item 06 consta que a situação se aplica para TODAS as unidades que possuem ação judicial, até a data da arrematação.

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/05/2024 às 11h00min, e termina em 24/05/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 24/05/2024 às 11h01min, e termina em 29/05/2024 às 11h00min.

3 - 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 60% 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), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

4 - 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).

5 - 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 leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (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.

7 - 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.

8 - 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, 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 será dada quitação ao arrematante nos termos da Ata de Assembleia do Condomínio que aprovou a isenção. 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.

9 - 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.

10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse [www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br).

11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site [leilaoeletronico.com.br](http://leilaoeletronico.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.

Ficam os requeridos: ROSANA TREFIGLIO MENDES GOMES, FELIPE TREFIGLIO MENDES GOMES, RENATA TREFIGLIO MENDES GOMES, PAULA TREFIGLIO MENDER GOMES (herdeiros de ABILIO JOSE MENDES GOMES), bem como de seus cônjuges, se casados forem, a credora SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SF, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, o terceiro interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TUPANUYARA e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizado em 17/05/2017 e das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 08 de abril de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.  
\_\_\_\_\_ ALEXANDRE BUCCI