



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1000794-44.2013.8.26.0100
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Condomínio Edifício Itapeva Medical Center
Executado: Mauricio Cerino

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): MAURICIO CERINO (CPF/MF 320.471.187-00); bem como seu cônjuge se casado for, bem como o titular do domínio SUAREZ INCORPORAÇÕES LTDA (CNPJ 32.636.649/0001-90), bem como o ocupante do imóvel, bem como demais interessados, expedido no PROCEDIMENTO SUMÁRIO, Processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100, em trâmite na 28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPEVA MEDICAL CENTER (CNPJ 03.813.829/0001-00).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). DANIELA DEJUSTE DE PAULA, da 28ª Vara Cível do Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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), nas condições seguintes:

LOTE 1

DIREITOS SOBRE OS IMÓVEIS DAS MATRÍCULAS NºS 169.519, 169.520, 169.525 e 169.526 DO 4º CRI DE SÃO PAULO/SP - Conjuntos nºs 602, 603, 609, 610, localizado no 11º pavimento ou 6º andar do EDIFÍCIO ITAPEVA MEDICAL CENTER, situado na Rua Itapeva nº 240/260, no 17º Subdistrito Bela Vista, área útil total de 117,76, incluindo 04 vagas de garagem, estando a descrição completa dos imóveis e seus respectivos gravames, constando nos lotes 2 à 5.

Débito Condominial Exequendo: R\$ 1.026.173,48 (abril/2024, fls. 813). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débitos Tributários Totais: R\$ 238.035,04 (até 09/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 14.822,64 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente aos contribuintes 009.014.2720-9, 009.014.2721-7, 009.014.2727-6 e 009.014.2728-



4. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de avaliação do lote: R\$ 1.421.999,58 (10/2023), atualizado para R\$ 1.473.104,75 (09/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

LOTE 2

DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 169.519 DO 4º CRI DE SÃO PAULO/SP - CONJUNTO DE ESCRITÓRIO (SALA) Nº 602, localizado no 11º pavimento ou 6º andar do EDIFÍCIO ITAPEVA MEDICAL CENTER, situado na Rua Itapeva nº 240/260, no 17º Subdistrito Bela Vista, possui a área privativa de 29,44m, área comum de divisão proporcional de 33,38m² área comum de divisão não proporcional de 9,87m, área total de 72,69m², correspondendo-lhe a fração ideal sobre o terreno de 0,51099%, incluindo o direito a 01 vaga de garagem para guarda de 01 automóvel de passeio de porte médio, na garagem coletiva, com uso de manobrista

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº	169.519	4º CRI de São Paulo		
Inscrição Cadastral nº	009.014.2720-9			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 01	05/10/2016	Indisponibilidade	0200833000134494	LUIS CLAUDIO ARAUJO BITTENCOURT
AV. 02	24/01/2018	Indisponibilidade	0085800-67.1999.5.05.0001	LOURIVAL BARTOLOMEU BASTOS
AV. 03	10/06/2019	Indisponibilidade	5015799-34.2019.4.04.7000	
AV. 04	25/11/2019	Indisponibilidade	0000225-03.2018.5.05.0009	ANAS PARTICIPACOES LTDA - ME
AV. 05	19/05/2021	Indisponibilidade	0095600-54.1998.502.0061	JOÃO LUIZ DE CARVALHO
AV. 06	01/06/2021	Indisponibilidade	0125500-47.2009.505.0018	EDMAGNUS SILVA PEREIRA
AV. 07	01/06/2021	Indisponibilidade	0095600-54.1998.502.0061	JOÃO LUIZ DE CARVALHO
AV. 08	12/08/2022	Indisponibilidade	0097200-65.2001.5.05.0015	FLORISVALDO BISPO DOS SANTOS

Débito Condominial Exequendo: R\$ 179.978,78 (abril/2024, fls. 813). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).



Débitos Tributários: R\$ 59.508,76 (até 09/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$3.705,66 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 009.014.2720-9. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de avaliação do lote: R\$ 355.499,89 (10/2023), atualizado para R\$ 368.276,16 (09/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

LOTE 3

DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 169.520 DO 4º CRI DE SÃO PAULO/SP - CONJUNTO DE ESCRITÓRIO (SALA) Nº 603, localizado no 11º pavimento ou 6º andar do EDIFÍCIO ITAPEVA MEDICAL CENTER, situado na Rua Itapeva nº 240/260, no 17º Subdistrito Bela Vista, possui a área privativa de 29,44m, área comum de divisão proporcional de 33,38m² área comum de divisão não proporcional de 9,87m, área total de 72,69m, correspondendo-lhe a fração ideal sobre o terreno de 0,51099%, incluindo o direito a 01 vaga de garagem para guarda de 01 automóvel de passeio de porte médio, na garagem coletiva, com uso de manobrista..

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº	169.520	4º CRI de São Paulo		
Inscrição Cadastral nº	009.014.2721.7			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 03	05/10/2016	Indisponibilidade	0200833000134494	LUIS CLAUDIO ARAUJO BITTENCOURT
AV. 04	24/01/2018	Indisponibilidade	0085800-67.1999.5.05.0001	LOURIVAL BARTOLOMEU BASTOS
AV. 05	10/06/2019	Indisponibilidade	5015799-34.2019.4.04.7000	
AV. 06	25/11/2019	Indisponibilidade	0000225-03.2018.5.05.0009	ANAS PARTICIPACOES LTDA - ME
AV. 07	19/05/2021	Indisponibilidade	0095600-54.1998.502.0061	JOÃO LUIZ DE CARVALHO
AV. 08	01/06/2021	Indisponibilidade	0125500-47.2009.505.0018	EDMAGNUS SILVA PEREIRA
AV. 09	01/06/2021	Indisponibilidade	0095600-54.1998.502.0061	JOÃO LUIZ DE CARVALHO
AV. 10	12/08/2022	Indisponibilidade	0097200-65.2001.5.05.0015	FLORISVALDO BISPO DOS SANTOS



Débito Condominial Exequendo: R\$ 179.861,45 (abril/2024, fls. 813). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débitos Tributários: R\$ 59.508,76 (até 09/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$3.705,66 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 009.014.2721-7. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de avaliação do lote: R\$ 355.499,89 (10/2023), atualizado para R\$ 368.276,16 (09/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

LOTE 4

DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 169.525 DO 4º CRI DE SÃO PAULO/SP - CONJUNTO DE ESCRITÓRIO (SALA) Nº 609, localizado no 11º pavimento ou 6º andar do EDIFÍCIO ITAPEVA MEDICAL CENTER, situado na Rua Itapeva nº 240/260, no 17º Subdistrito Bela Vista, possui a área privativa de 29,44m, área comum de divisão proporcional de 33,38m, D área comum de divisão não proporcional de 9,87m, área total de 72,69m, correspondendo-lhe a fração ideal sobre o terreno de 0,51099% incluindo o direito a 01 vaga de garagem para guarda de 01 automóvel de passeio de porte médio, na garagem coletiva, com uso de manobrista.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº	169.525	4º CRI de São Paulo		
Inscrição Cadastral nº	009.014.2720-9			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 01	05/10/2016	Indisponibilidade	0200833000134494	LUIS CLAUDIO ARAUJO BITTENCOURT
AV. 02	24/01/2018	Indisponibilidade	0085800-67.1999.5.05.0001	LOURIVAL BARTOLOMEU BASTOS
AV. 03	10/06/2019	Indisponibilidade	5015799-34.2019.4.04.7000	
AV. 04	25/11/2019	Indisponibilidade	0000225-03.2018.5.05.0009	ANAS PARTICIPACOES LTDA - ME
AV. 05	19/05/2021	Indisponibilidade	0095600-54.1998.502.0061	JOÃO LUIZ DE CARVALHO
AV. 06	01/06/2021	Indisponibilidade	0125500-47.2009.505.0018	EDMAGNUS SILVA PEREIRA
AV. 07	01/06/2021	Indisponibilidade	0095600-54.1998.502.0061	JOÃO LUIZ DE CARVALHO



AV. 08	12/08/2022	Indisponibilidade	0097200-65.2001.5.05.0015	FLORISVALDO BISPO DOS SANTOS
--------	------------	-------------------	---------------------------	------------------------------

Débito Condominial Exequendo: R\$ 198.668,54 (abril/2024, fls. 813). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débitos Tributários: R\$ 59.508,76 (até 09/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$3.705,66 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 009.014.2727-6. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de avaliação do lote: R\$ 355.499,89 (10/2023), atualizado para R\$ 368.276,16 (09/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

LOTE 5

DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 169.526 DO 4º CRI DE SÃO PAULO/SP - CONJUNTO DE ESCRITÓRIO (SALA) Nº 610, localizado no 11º pavimento ou 6º andar do EDIFÍCIO ITAPEVA MEDICAL CENTER, situado na Rua Itapeva nº 240/260, no 17º Subdistrito- Bela Vista, possui a área privativa de 29,44m, área comum de divisão proporcional de 33,38m, área comum de divisão não proporcional de 9,87m, área total de 72,69m, correspondendo-lhe a fração ideal sobre o terreno de 0,51099%, incluindo o direito a 01 vaga de garagem para guarda de 01 automóvel de passeio de porte médio, na garagem coletiva, com uso de manobrista.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº	169.526	4º CRI de São Paulo		
Inscrição Cadastral nº	009.014.2720-9			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 01	05/10/2016	Indisponibilidade	0200833000134494	LUIS CLAUDIO ARAUJO BITTENCOURT
AV. 02	24/01/2018	Indisponibilidade	0085800-67.1999.5.05.0001	LOURIVAL BARTOLOMEU BASTOS
AV. 03	10/06/2019	Indisponibilidade	5015799-34.2019.4.04.7000	
AV. 04	25/11/2019	Indisponibilidade	0000225-03.2018.5.05.0009	ANAS PARTICIPACOES LTDA - ME
AV. 05	19/05/2021	Indisponibilidade	0095600-54.1998.5.02.0061	JOÃO LUIZ DE CARVALHO



AV. 06	01/06/2021	Indisponibilidade	0125500-47.2009.505.0018	EDMAGNUS SILVA PEREIRA
AV. 07	01/06/2021	Indisponibilidade	0095600-54.1998.502.0061	JOÃO LUIZ DE CARVALHO
AV. 08	12/08/2022	Indisponibilidade	0097200-65.2001.5.05.0015	FLORISVALDO BISPO DOS SANTOS

Débito Condominial Exequendo: R\$ 211.134,61 (abril/2024, fls. 813). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débitos Tributários: R\$ 59.508,76 (até 09/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$3.705,66 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 009.014.2728-4. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de avaliação do lote: R\$ 355.499,89 (10/2023), atualizado para R\$ 368.276,16 (09/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Observação: Nos termos do art. 893 do CPC, tendo em vista que os imóveis estão fisicamente unificados, caso o LOTE 1 seja arrematado (a totalidade dos bens), então dar-se-á preferência para venda integral, sendo cancelado os demais lotes. Não havendo arrematação do LOTE 1, os imóveis serão ofertados e poderão ser arrematados individualmente.

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/10/2024 às 15:00hs, e termina em 31/10/2024 às 15:00hs; 2ª Praça começa em 31/10/2024 às 15:01hs, e termina em 14/11/2024 às 15:00hs.

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 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), 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, os débitos de condomínio, por sua natureza “*propter rem*”, bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, bem como eventuais débitos de condomínio com débitos vencidos até a data do leilão (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, nada será devido pelo arrematante, seja na venda da totalidade das unidades, ou na hipótese de venda individualizada. 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.

11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site 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.

Fica o requerido: MAURICIO CERINO; bem como seu cônjuge se casado for, bem como o titular do domínio SUAREZ INCORPORAÇÕES LTDA, bem como o ocupante do imóvel, bem como demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 15/04/2016 (fls 424) 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, 27 de setembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,



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

_____ DANIELA DEJUSTE DE PAULA