

PG 01
7

14/09

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII –
TATUAPÉ – SP

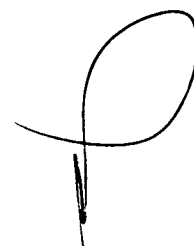
30 SET 2021

008 3 FIAT.21.00015308-1 250921 1893 513

PROCESSO : Nº 0015047-10.2011.8.26.0008
CARTÓRIO : 3º OFÍCIO
AÇÃO : PROCEDIMENTO SUMÁRIO
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CLÁUDIA ARIANE
REQUERIDO : ESPÓLIO DE MÁRIO LUÍS ERACLIDE

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133,
perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo
encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O



CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO

Localização: Rua Refinaria Presidente Bernardes, nº 1.245, Edifício Cláudia Ariane, 4º andar, apartamento nº 43, Bairro Vila Antonieta, Subdistrito Aricanduva, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

Data base: Setembro de 2021

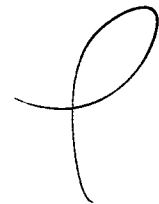
Valor de venda: R\$ 260.000,00
(duzentos e sessenta mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 380, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) apartamento residencial localizado na Rua Refinaria Presidente Bernardes, nº 1.245, Edifício Cláudia Ariane, 4º andar, apartamento nº 43, Bairro Vila Antonieta, Subdistrito Aricanduva, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O apartamento avaliando localiza-se Rua Refinaria Presidente Bernardes, nº 1.245, Edifício Cláudia Ariane, 4º andar, apartamento nº 43, Bairro Vila Antonieta, Subdistrito Aricanduva, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o apartamento avaliando encontra-se no Setor 116, Quadra 314, lote 0068-0 e Índice Fiscal 588,00.

3. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Cláudia Ariane é fácil e direto pela Rua Refinaria Presidente Bernardes.

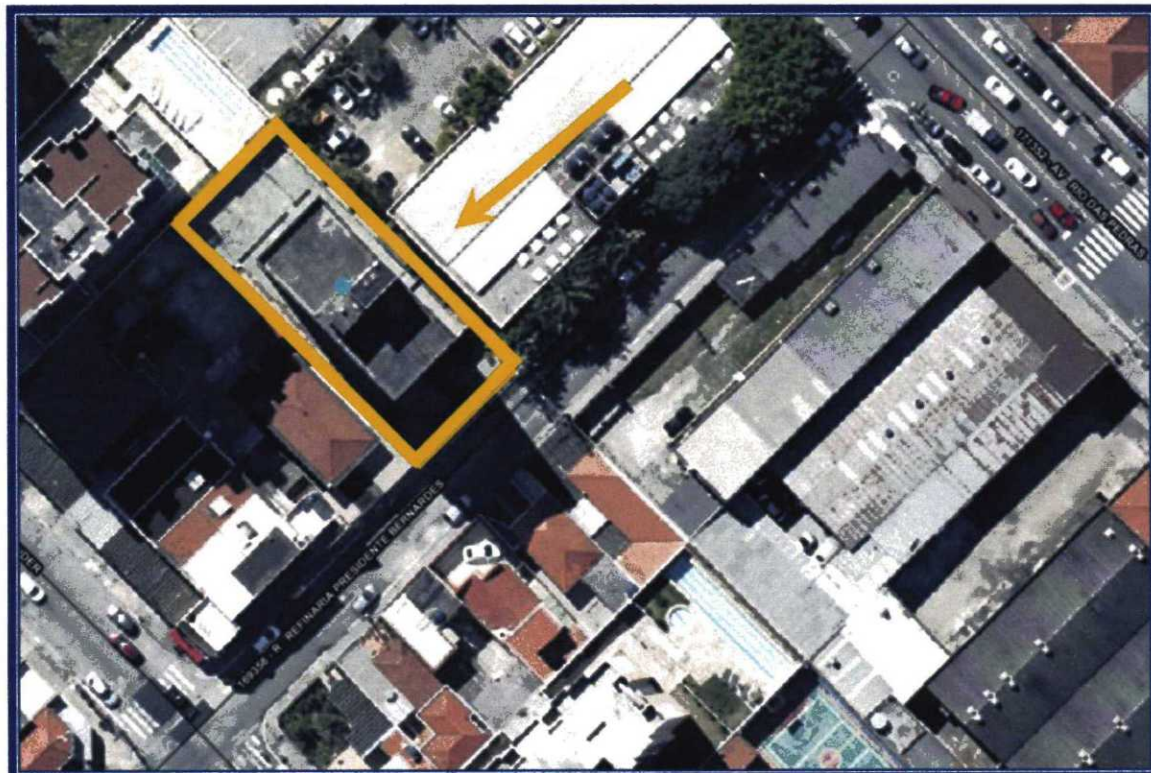
4. Melhoramentos públicos

O Edifício Cláudia Ariane é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais.

- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Pavimentação asfáltica; e
- Guias e sarjetas.



5. Planta de localização

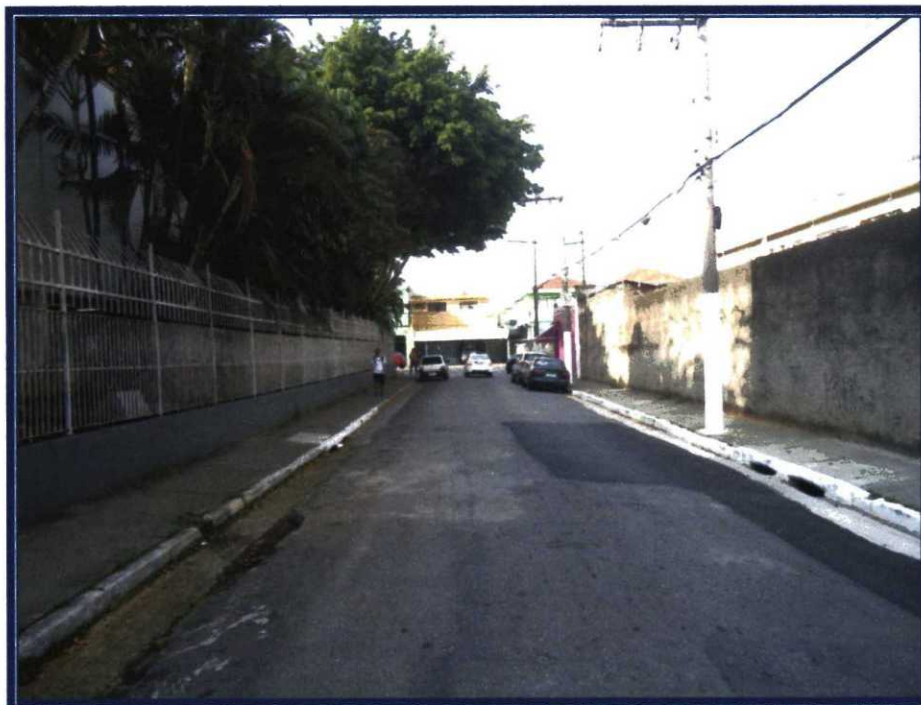


6. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Cláudia Ariane.

P



Vista da Rua Refinaria Presidente Bernardes que dá acesso ao Edifício Cláudia Ariane.



Vista do Edifício Cláudia Ariane.

7. Características do Edifício Cláudia Ariane

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de blocos / Elevadores	1 (um) bloco / 2 (dois) elevadores
Nº de pavimentos	11 (onze) pavimentos
Apartamentos por andar	4 (quatro) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Porteiro eletrônico e interfonia
Sistema de lazer	Salão de festas e área de lazer

8. Ilustração fotográfica do sistema de segurança e de lazer do Edifício Cláudia Ariane**Portaria.**



Salão de festas.



Área de lazer.

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop.

9. Características construtivas do apartamento

Piso	Laminado e ladrilhos cerâmicos	
Forro	Laje	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Compartimentos	Sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios e área de serviço	
Vagas de garagem	1 (uma) vaga de garagem	
Idade real	24 (vinte e quatro) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Útil	65,00m ²
	Comum	26,00m ²
	Total	91,00m ²

Obs.:

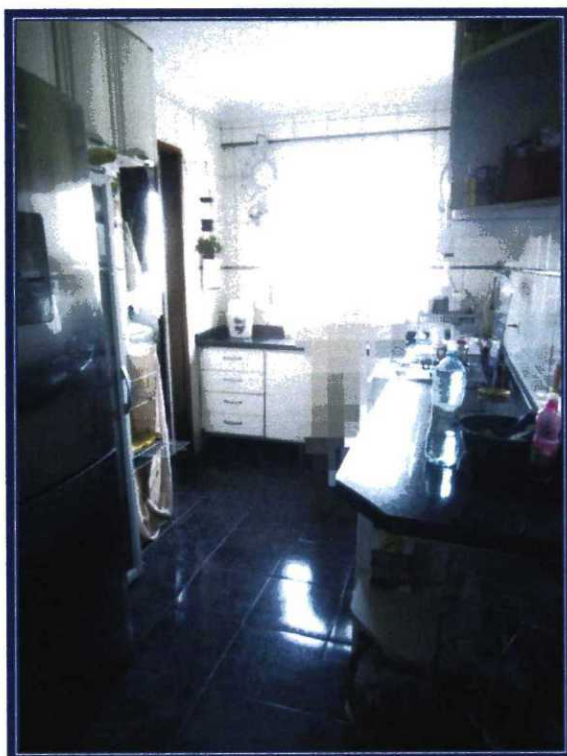
- a)** A área construída útil do apartamento do Edifício Cláudia Ariane foi resultado de informação no local, quando da vistoria;
- b)** A área construída total do apartamento do Edifício Cláudia Ariane foi resultado da análise do Instrumento Particular de Cessão de Transferência de Compromisso de Venda Compra (fls. 376);
- c)** A idade real do Edifício Cláudia Ariane foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).



10. Ilustração fotográfica do apartamento



Sala.

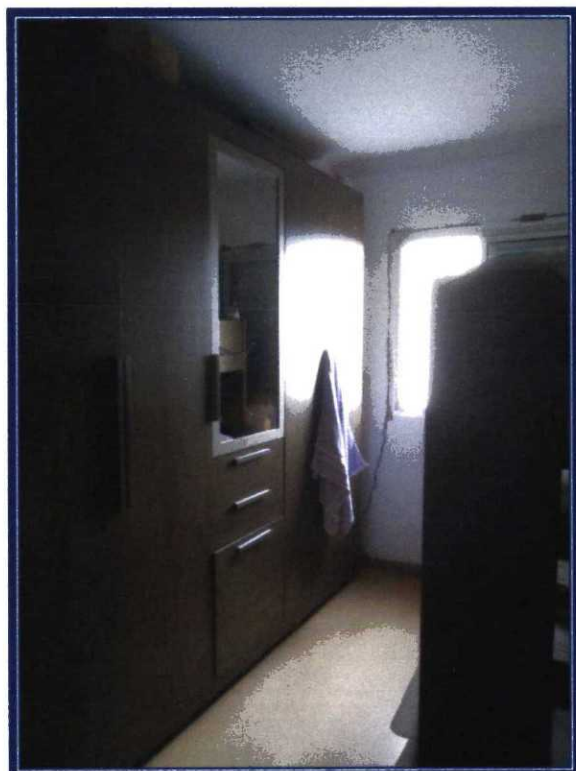


Cozinha.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized loop.



Banheiro.

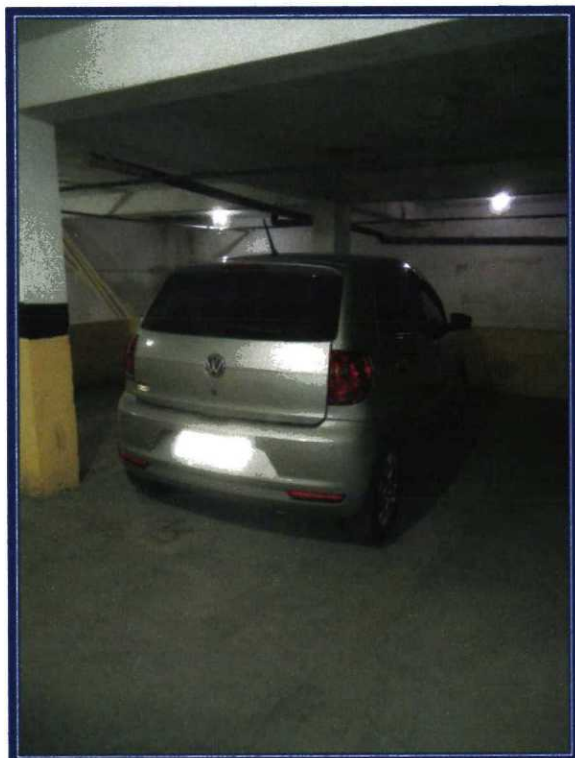


Dormitórios 1 e 2.

f



Área de serviço.



Vaga de garagem.

Handwritten signature or mark.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área privativa de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).


A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor de mercado para venda do apartamento foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de setembro de 2021, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.710,71 / \text{m}^2$$



3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_{cp})$$

Sendo:

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 3.710,71 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (70,00m²)

$A_{cp} = [A_{ca} + (A_{cg} \times F_c)]$, sendo:

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (65,00m²)

A_{cg} = Área construída útil de uma vaga de garagem (10,00m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo "Valores de Venda – 2002", Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [65,00 + (1 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 70,00m^2$$

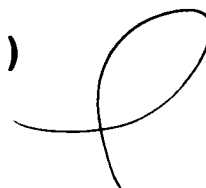
$$V_a = (3.710,71 \times 70,00)$$

$$V_a = R\$ 259.750,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 260.000,00$$

(duzentos e sessenta mil reais)

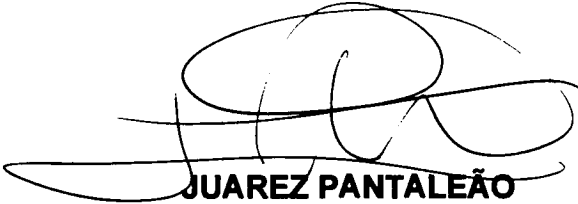


CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) páginas, sendo a última datada e assinada.

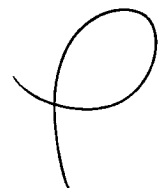
Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 27 de setembro de 2021.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP





Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 116.314.0068-0

Local do Imóvel:

R REFINARIA PRESIDENTE BERNARDES, 1245
TATUAPE VL ANTONIETA CEP 03475-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R REFINARIA PRESIDENTE BERNARDES, 1245
TATUAPE VL ANTONIETA CEP 03475-000

Contribuinte(s):

CPF 283.713.658-10 AMARITA RIBEIRO DE VASCONCELOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	653	Testada (m):	16,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	653		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	3.357	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	552	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1997		

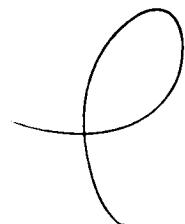
Valores de m² (R\$):

- de terreno:	750,00
- da construção:	1.663,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	489.750,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	4.354.499,00
Base de cálculo do IPTU:	4.844.249,00

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_r)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, a do apartamento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área útil do apartamento comparativo

A_a = Área útil do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área útil ponderada do apartamento comparativo, considerando vagas de garagem

F_f = Fator oferta

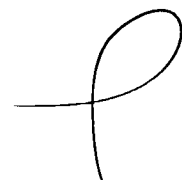
F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores



Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Médio com elevador (4,568)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	24 (vinte e quatro) anos	
Área útil ponderada avalianda	Apartamento	63,00m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	1
	Cálculo	[63,00 + (1 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	68,00m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,761	
Índice fiscal	588,00	
Data-base	Setembro de 2021	

J

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

P

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Proprietária – Sra. Cecília
	Tel.: (11) 2253-9849
02. Data	Setembro de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Ref. Pres. Bernardes, nº 1.245, ap ^{to} nº 82
04. Planta Genérica de Valores	Setor 116, Quadra 314 e Índice Fiscal 588,00
05. Área útil ponderada / vagas	70,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	24 (vinte e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,761
10. Valor de venda	R\$ 250.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(250.000,00 / 70,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 3.214,29 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Jocasa Imóveis – Sra. Sandra
	Tel.: (11) 3564-4271
02. Data	Setembro de 2021 (oferta)
03. Localização	Rua Ref. Pres. Bernardes, nº 1.245, 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 116, Quadra 314 e Índice Fiscal 588,00
05. Área útil ponderada / vagas	70,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	24 (vinte e quatro) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,761
10. Valor de venda	R\$ 270.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(270.000,00 / 70,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 3.471,43 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Watanabe Imóveis – Sr. Jorge
	Tel.: (11) 2015-8888
02. Data	Setembro de 2021 (oferta)
03. Localização	R. Eng. Guilherme C. Frender, nº 951, 2º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 116, Quadra 314 e Índice Fiscal 565,00
05. Área útil ponderada / vagas	68,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	10 (dez) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,904
10. Valor de venda	R\$ 385.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(385.000,00 / 68,00) \times 0,90 \times (1,041 + 0,993 + 0,900 + 0,842 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 3.952,24 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Vila Empreendimentos Imobiliários – Sra. Luísa
	Tel.: (11) 2685-7842
02. Data	Setembro de 2021 (oferta)
03. Localização	R. Eng. Guilherme C. Frender, nº 951, 7º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 116, Quadra 314 e Índice Fiscal 565,00
05. Área útil ponderada / vagas	68,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	10 (dez) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,904
10. Valor de venda	R\$ 418.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(418.000,00 / 68,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,993 + 0,900 + 0,842 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 4.065,80 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	MM Sales Imóveis – Sr. Jurandir Tel.: (11) 2338-0387
02. Data	Setembro de 2021 (oferta)
03. Localização	R. Eng. Guilherme C. Frender, nº 118, 4º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 116, Quadra 267 e Índice Fiscal 578,00
05. Área útil ponderada / vagas	66,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	10 (dez) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,904
10. Valor de venda	R\$ 375.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(375.000,00 / 66,00) \times 0,90 \times (1,017 + 0,985 + 0,900 + 0,842 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 3.805,64 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Vila Empreendimentos Imobiliários – Sra. Luísa
	Tel.: (11) 2685-7842
02. Data	Setembro de 2021 (oferta)
03. Localização	R. Eng. Guilherme C. Frender, nº 118, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 116, Quadra 267 e Índice Fiscal 578,00
05. Área útil ponderada / vagas	66,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (5,075)
07. Idade do prédio	10 (dez) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,904
10. Valor de venda	R\$ 370.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = [(370.000,00 / 66,00) \times 0,90 \times (1,017 + 0,985 + 0,900 + 0,842 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 3.754,90 / \text{m}^2$$

428
fls. 308

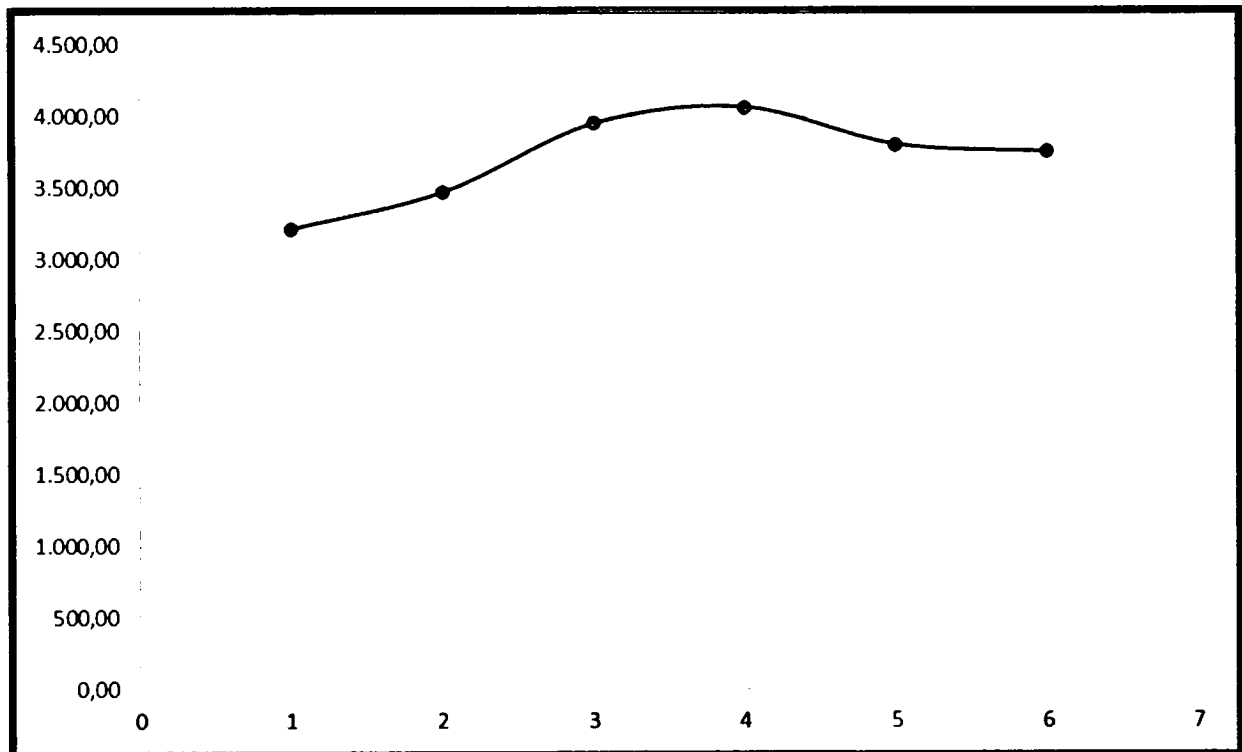
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _a	A _u	F _r	F _{tr}	F _a	F _{oc}	F _{pc}	n	V _u
1	250.000,00	0,90	1,000	70,00	1,000	1,000	1,000	4	3.214,29
2	270.000,00	0,90	1,000	70,00	1,000	1,000	1,000	4	3.471,43
3	385.000,00	0,90	1,041	68,00	0,993	0,900	0,842	4	3.952,24
4	418.000,00	0,90	1,000	68,00	0,993	0,900	0,842	4	4.065,80
5	375.000,00	0,90	1,017	66,00	0,985	0,900	0,842	4	3.805,64
6	370.000,00	0,90	1,017	66,00	0,985	0,900	0,842	4	3.754,90

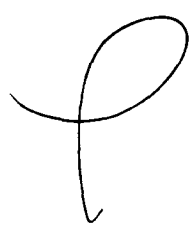


[Handwritten signature]

4.307

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	R\$ / m²
V_{u1}	3.214,29
V_{u2}	3.471,43
V_{u3}	3.952,24
V_{u4}	4.065,80
V_{u5}	3.805,64
V_{u6}	3.754,90

$$MA = \frac{R\$ 22.264,29 / m^2}{6} = R\$ 3.710,71 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 2.597,50 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 4.823,93 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 3.710,71 / m^2$$

[Handwritten Signature]



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@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: **0015047-10.2011.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condominio Edifício Claudia Ariane**
 Requerido: **Espólio de Mario Luis Eraclide**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o bem imóvel e para intimação do executado **ESPÓLIO DE MÁRIO LUÍS ERACLIDE**, representado por seus herdeiros **RENATO GERALDES ERACLIDE** (CPF: 419.059.178-56), **ERIKA GERALDES ERACLIDE** (CPF: 460.190.598-20), seus cônjuges, se casados forem, dos promitentes vendedores **EVARISTO GABRIEL CAPRISTO** (CPF: 152.028.019-04), seu cônjuge **LEA FERNANDES CAPRISTO** (CPF: 339.634.568-17), bem como de **MARIA DO CARMO** (CPF: 075.047.348-70), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, Processo nº 0015047-10.2011.8.26.0008 – Ordem nº 1383/2011, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CLÁUDIA ARIANE** (CNPJ: 03.578.126/0001-36).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr(a). Luciano Gonçalves Paes Leme, na forma da Lei, etc.

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 DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que recaem sobre o Apartamento nº 43, localizado no 4º andar do Edifício Claudia Ariane, situado na Rua Presidente Bernardes, nº 1.245, Vila Antonieta, no 27º Subdistrito - Tatuapé, do Distrito, Município e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, 9ª Circunscrição imobiliária, possuindo 91,00 m² de área construída, contendo 02 dormitórios, sala de jantar e estar, cozinha, banheiro e área de serviço, com direito de uso de 01 vaga de garagem (Descrição conforme fls. 318/321 dos autos - Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel). Contribuinte nº 116.314.0068-0 (Conforme Av. 37). Matrícula Mãe nº 100.135 do 9º

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

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

CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 478/485, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Refinaria Presidente Bernardes, nº 1245, Vila Antonieta, São Paulo/SP. O Apartamento é composto de sala, cozinha, banheiro, 02 (dois) dormitórios, área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem. O imóvel possui a idade real de 24 anos e seu estado de conservação encontra-se regular.

OBS: Conforme fls. 427/428 dos autos, o exequente informa que o prédio não possui matrícula individualizada das unidades e tão somente matrícula mãe do terreno. Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 304.217,70 (junho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 179.332,53 (março/2024), conforme aprovado em Assembleia de Condomínio realizada em 25/10/2023.

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 26/08/2024 às 10h00min, e termina em 29/08/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 29/08/2024 às 10h01min, e termina em 02/10/2024 às 10h00min.

6 - 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

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

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, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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).

8 - 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

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

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.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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.

10 - 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.

11 - 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. O bem será alienado 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,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

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

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.

12 - 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.

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - 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.

Fica o executado ESPÓLIO DE MÁRIO LUÍS ERACLIDE, representado por seus herdeiros RENATO GERALDES ERACLIDE, ERIKA GERALDES ERACLIDE, seus cônjuges, se casados forem, os promitentes vendedores EVARISTO GABRIEL CAPRISTO, seu cônjuge LEA FERNANDES CAPRISTO, bem como MARIA DO CARMO e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 02/03/2021. 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, 30 de julho de 2024.

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