



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1016842-70.2016.8.26.0004
Classe/Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**
Exequente: Condomínio Edifício Vera Cruz
Executado: Carlos Henrique Baptista

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): **CARLOS HENRIQUE BAPTISTA (CPF/MF 055.860.788-80)**, e **ANDREA CHIARELLA BAPTISTA (CPF/MF 115.896.498-69)**; bem como do(s) credor(es) **G & G COMERCIAL IMPORTADORA LTDA (CNPJ/MF 36.061.875/0001-40)**; **JOAO ANTONIO DA SILVA (CPF/MF 035.980.778-07)**; expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1016842-70.2016.8.26.0004, em trâmite na 03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERA CRUZ (CNPJ/MF 54.064.860/0001-18)**.

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(o). Sidney Tadeu Cardeal Banti, da 03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, 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:

BEM: APARTAMENTO nº 10 - Duplex, localizado nos 10º e 11º andares do “EDIFÍCIO VERA CRUZ”, à rua Teófilo Ribeiro de Andrade nº 423, no 14º subdistrito, Lapa, com a área total de 1.010,68 m², sendo 623,54 m² de área útil, 204,14 m² de área comum e 183,00 m² de área de garagem, equivalente a 5 vagas na garagem, cabendo-lhe a fração ideal de 16.713% no terreno descrito na matrícula 26.743 deste Cartório, na qual sob o nº 9, foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. Cadastro Municipal nº **096.089.0023-9**. Matrícula nº 55.440 do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

O imóvel possui: **Pavimento inferior:** Hall de entrada e hall de serviço, escritório com banheiro, sala de charutaria, lavabo, sala de home theater, sala de estar com dois ambientes, sala de jantar, sala de lareira, dois terraços, copa, cozinha, lavanderia, área de serviço, despensa, dormitório de empregada com banheiro. **Pavimento superior:** quatro suítes, sendo duas simples, uma com uma sala, e uma master com sala íntima, dois closets, antessala para área de banho, qual integra hidromassagem e dois banheiros completos separados para cada sexo, área de luz e varandas, uma saleta.). A unidade leiloada está descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 203.



ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº	55.440	10º CRI de São Paulo		
Inscrição Cadastral nº	096.089.0023-9			
Ônus				
Averbação/R registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 10	24/04/2018	Penhora exequente	1016842- 70.2018.8.26.0004	Condomínio Edifício Vera Cruz
AV. 17	22/03/2022	Ajuizamento de ação	1044622- 12.2021.8.26.0100	G&g Comercial Importadora Ltda.
AV. 18	14/06/2022	Indisponibilidade	0200100- 84.2008.5.02.0009	João Antônio da Silva

Valor de avaliação: R\$ 8.400.000,00 (10/2019), atualizado para R\$ 11.718.368,68 (05/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 1.821.010,61 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa, e R\$ 82.185,47 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa do ano vigente. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 1.304.397,88 (08/2024) de Débitos Condominiais (fls. 850-869). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 03/07/2025 às 15:00hs, e termina em 08/07/2025 às 15:00hs; 2ª Praça começa em 08/07/2025 às 15:01hs, e termina em 31/07/2025 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). **Não serão aceitas propostas parceladas.**

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/portaltjisp/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*”, os débitos que resultaram em penhora sobre a matrícula do imóvel arrematado, bem como os débitos de IPTU, todos estes atualizados e 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 débitos (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(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(m) o(s) requerido(s): **CARLOS HENRIQUE BAPTISTA, ANDREA CHIARELLA BAPTISTA**; bem como o(s) credor(es) **G & G COMERCIAL IMPORTADORA LTDA; JOAO ANTONIO DA SILVA**; e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 24/04/2018 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, 19 de maio de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

SIDNEY TADEU CARDEAL BANTI (JUIZ)