EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0306467-98.2009.8.26.0100
Classe/Assunto: Ação de Inventário
Inventariante: Ricardo Soares Lacerda e outros
Inventariado: Jenny Zarzur Mansour e outro

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): LUCIA KARIM MANSOUR (CPF: 143.177.228-36), ESPÓLIO DE GEORGE KARIM MANSOUR, representado por seu inventariante GEORGE KARIM MANSOUR FILHO (CPF: 283.852.888-21), MAY KARIM MANSOUR (CPF: 275.711.968-09), o terceiro interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como demais interessados, extraída dos autos da Ação de Inventário de bens deixados pelo falecimento de KARIN EID MANSOUR (CPF/MF 011.367.718-91) e JENNY ZARZUR MANSOUR, representados por seu inventariante dativo Dr. RICARDO SOARES LACERDA (CPF: 101.565.558-08), Processo nº 0306467-98.2009.8.26.0100, em trâmite na 6ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP.

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). HOMERO MAION, da 6ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, 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 - Totalidade dos imóveis descritos nos lotes 2 ao 6.

Observação: Caso o LOTE 1 seja arrematado (a totalidade dos bens), então dar-se-á preferência para venda integral nos termos do Art. 893 do CPC, sendo cancelado os demais lotes. Não havendo arrematação do LOTE 1, os imóveis serão ofertados e poderão ser arrematados individualmente.

Valor de avaliação (lote 1) - R$ 1.770.558,07 (11/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

LOTE 2 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Conjunto nº 407, localizado no 4º pavimento do Edifício Leon Kasinski, situado à Avenida São João, nº 1086, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, com a área útil de 73,98 m², a área total construída de 100,02 m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum a quota

parte ideal de 0,4930%. Contribuinte nº 008.061.0241.1. Matrícula nº 101.898 do 5º CRI da Capital/SP.

Débitos Tributários: R$ 19.221,73 (até 11/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 1.455,38 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 008.061.0241.1. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de avaliação: R$ 232.000,00 (09/2019), atualizado para R$ 313.086,49 (11/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

LOTE 3 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Conjunto nº 408, localizado no 4º pavimento do Edifício Leon Kasinski, situado à Avenida São João, nº 1086, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, com a área útil de 73,98 m², a área total construída de 100,02 m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum a quota parte ideal de 0,4930%. Contribuinte nº 008.061.0242.1. Matrícula nº 101.897 do 5º CRI da Capital/SP.

Débitos Tributários: R$ 30.867,42 (até 11/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$2.302,90 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 008.061.0242.1. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de avaliação: R$ 232.000,00 (09/2019), atualizado para R$ 313.086,49 (11/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

LOTE 4 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Conjunto nº 409, localizado no 4º pavimento do Edifício Leon Kasinski, situado à Avenida São João, nº 1086, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, com a área útil de 73,98 m², a área total construída de 100,02 m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum a quota parte ideal de 0,4930%. Contribuinte nº 008.061.0243.8. Matrícula nº 101.899 do 5º CRI da Capital/SP.

Débitos Tributários: R$ 25.687,16 (até 11/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 2.322,78 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 008.061.0243.8. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de avaliação: R$ 232.000,00 (09/2019), atualizado para R$ 313.086,49 (11/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

LOTE 5 - Conjunto n° 410, localizado no 4° pavimento do Edifício Leon Kasinski, situado à Avenida São João, n° 1086, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, com a área útil de 73,98 m², a área total construída de 100,02 m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns a fração ideal de 0,4930%. Contribuinte nº 008.061.0244.6. Matrícula nº 101.892 do 5º CRI da Capital/SP.

Débitos Tributários: R$ 30.867,42 (até 11/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 2.302,90 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 008.061.0244.6. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de avaliação: R$ 284.000,00 (09/2019), atualizado para R$ 383.261,04 (11/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

LOTE 6 - Conjunto n° 411, localizado no 4° pavimento do Edifício Leon Kasinski, situado à Avenida São João, n° 1086, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, com a área útil de 85,60 m², a área total construída de 115,73 m², correspondendo-lhe nas coisas comuns e no terreno a fração ideal de 0,5710%. Contribuinte nº 008.061.0245.4. Matrícula nº 101.893 do 5º CRI da Capital/SP.

Débitos Tributários: R$ 33.848,76 (até 11/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 2.665,18 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 008.061.0245.4. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de avaliação: R$ 332.000,00 (09/2019), atualizado para R$ 448.037,56 (11/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

OBS.: Conforme consta na avaliação de fls. 2833. Os lotes 02 a 06 correspondem a conjuntos comerciais localizados em um edifício misto. Os conjuntos 407, 408 e 409 estão em estado inabitável. Os conjuntos 410 e 411 encontram-se unificados, formando um só conjunto com apenas uma entrada. Os conjuntos 407,408 e 409, possuem seu estado de conservação necessitando de reparos importantes e os conjuntos 410 e 411 necessitam reparos de simples a importantes.

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 26/05/2025 às 14:30hs, e termina em 30/05/2025 às 14:30hs; 2ª Praça começa em 30/05/2025 às 14:31hs, e termina em 18/06/2025 às 14:30hs.

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(ns) 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 lanço (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 Tema 1134 do STJ), 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(m), sendo a verificação de documentos, de gravames/credores e de área, de 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 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido: LUCIA KARIM MANSOUR, ESPÓLIO DE GEORGE KARIM MANSOUR, representado por seu inventariante GEORGE KARIM MANSOUR FILHO, MAY KARIM MANSOUR, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como

demais interessados, INTIMADOS 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, 31 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ HOMERO MAION (JUIZ)