

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **EMILIO CARLOS BEYRUTHE** (CPF: 531.828.048-04), **MARIA APARECIDA PINHEIRO BEYRUTHE** (CPF: 938.583.888-15), credores **SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO** (CNPJ: 46.392.130/0003-80), **CARLOS EDUARDO DA SILVA** (CPF: 311.001.378-90), **RICARDO MALAQUIAS PEREIRA JUNIOR** (CPF: 331.917.318-90), compromissário(a) vendedor(a) **CONSTRUTORA LIDER LTDA** (CNPJ: 17.429.010/0001-40), terceiro(a) interessado **CARLOS ALBERTO ARÃO** (CPF: 034.426.438-64), **ARÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS** (CNPJ: 03.484.369/0001-05), **ANA CAROLINA DE OLIVEIRA ARÃO** (Sem Qualificação), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0039138-75.2017.8.26.0002**, em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DE VERSAILLES** (CNPJ: 02.788.437/0001-67).

A Dra. Renata Longo Vilalba Serrano Nunes, MM. Juíza 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 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 -O apartamento nº 122, localizado no 12º/13º andares ou 14º e 15º pavimentos do Edifício Parc de Versailles, situado à Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques nº 1.429, Bairro Real Parque, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, contendo a área privativa real de 556,10 metros quadrados, sendo a área privativa real 396,45 metros quadrados, área privativa real de terraço e varanda 214,30 metros quadrados, sendo 159,65 metros quadrados de área de terraço descoberto e mais 54,65 metros quadrados de área real de varanda e terraço cobertos e área de garagem real de 59,22 metros quadrados (correspondentes a seis vagas determinadas nºs 36, 37, 38, 39, 73 e 74 a serem utilizadas com auxílio de manobrista), área de uso comum real de 277,26 metros quadrados, área total real de 892,58 metros quadrados, e a fração ideal de 0,06215 no terreno do condomínio.

Contribuinte nº 300.071.0077.6. Matrícula nº 152.665 do 15º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 152665, conforme **AV.10 (13/12/2018)**, Penhora do imóvel em favor SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTOS ECONÔMICO-SF, Processo nº 1541853142015 ou 1541853-14.2015.8.26.0090, Ofício de Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro/SP. **R.13 (11/11/2019)**, que CONSTRUTORA LIDER LTDA prometeu vender o imóvel desta matrícula a EMILIO CARLOS BEYRUTHE e sua mulher MARIA APARECIDA PINHEIRO BEYRUTHE. **AV.14 (11/11/2019)**, Penhora Exequenda. **AV.15 (13/12/2019)**, Penhora dos direitos de compromisso de compra e venda do imóvel objeto desta matrícula, Processo nº 0000499-63.2019.8.26.0116, 1ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão/SP. **AV.16 (02/10/2020)**, penhorada os direitos aquisitivos do imóvel em favor SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO, Processo nº 1578882642016 ou 1578882-64.2016.8.26.0090, Ofício de Execuções Fiscais do Foro Vergueiro da Capital/SP.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$73.626,51 até 20/03/2026 e dívida ativa no valor de R\$1.385.067,09, totalizando R\$1.458.696,60 até 20/03/2026.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 3.795.000,00 (outubro/2019 – Conforme Laudo de Avaliação de fls.348/402).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 5.452.853,88 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.131.107,21 (fevereiro/2025, fls. 1454/1457).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/05/2026 às 13h40min, e termina em 20/05/2026 às 13h40min; 2ª Praça começa em 20/05/2026 às 13h41min, e termina em 09/06/2026 às 13h40min.

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

6 - 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).

7 - 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 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.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - 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 àquele que der causa ao cancelamento.

10 - 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, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. 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.

11 - 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.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar, acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) requerido(s) EMILIO CARLOS BEYRUTHE, MARIA APARECIDA PINHEIRO BEYRUTHE, bem como os credores SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO, CARLOS EDUARDO DA SILVA, RICARDO MALAQUIAS PEREIRA JUNIOR, compromissário(a) vendedor(a) CONSTRUTORA LIDER LTDA, terceiro(a) interessado CARLOS ALBERTO ARÃO, ARÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS, ANA CAROLINA DE OLIVEIRA ARÃO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora

realizada em 05/03/2018. 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, 20 de março de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

RENATA LONGO VILALBA SERRANO NUNES
JUIZA DE DIREITO