

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **SILAS BRITO LEAL DA SILVA** (CPF: 280.166.008-67), **TATIANE BRITTO COSTA LEAL** (CPF: 215.759.998-38), credores **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA DO ROSÁRIO** (CNPJ: 07.246.244/0001-06), **ROBERTO CARLOS FERRARI** (CPF: 157.037.638-78), terceiro interessado **MARCOS ROGERIO LEAL SELLAN** (CPF: 112.696.798-05), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0003168-23.2018.8.26.0020**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE NOSSA SENHORA DO Ó/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA DO ROSÁRIO** (CNPJ: 07.246.244/0001-06).

O DR. MURILO BRANZANI DA SILVA, 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 - Apartamento nº 42, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Condomínio Maria do Rosário, situado na Rua Bartolomeu de Faria, nº 402, na Vila Albertina, no 4º Subdistrito - Nossa Sra. Do Ó, contendo a área privativa de 101,04m², área comum de armário de 2,50m², área comum de garagem de 22,56m² e área comum nas demais partes do edifício de 101,053m², com área total de 227,153m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,94118% no terreno condominial matriculado sob nº 139.092, com direito a um armário, dentre aqueles localizados nos subsolos, e as duas vagas na garagem coletiva, para estacionamento de dois veículos de passeio, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob nº 10.696, no livro 3, desta Serventia. **Contribuinte nº 07612001160. Matrícula nº 144.684 do 8º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 144684, conforme **Na Av.01(15/10/2012)**, Contribuinte nº 076.120.0116-0. **Na R.02(15/10/2012)**, Proprietário Marcos Rogério Leal Sellan. **Na Av.03(02/12/2019)**, Penhora em favor do Condomínio Edifício Maria do Rosário, Processo nº 1014030-70.2017.8.26.0020, 1ª VC/Nossa Senhora do O. **Na Av.04(28/10/2021)**, Indisponibilidade de bens e direitos de Marcos Rogerio Leal Sellan, Processo nº 1000122-38.2014.5.02.0385, 5ª VT/Osasco. **AV.05(05/04/2024)**, Indisponibilidade de bens e direitos de Marcos Rogerio Leal Sellan, Processo nº 1006722-02.2015.8.26.0004, 1ª VC/Lapa.

OBS: Constan Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 4.494,10 e dívida ativa no valor de R\$ 114.466,31, totalizando R\$118.960,41 até 12/03/2026.

OBS: Consta nos autos o Contrato de Compromisso de Venda e Compra de unidade Autônoma e outros pactos entre Esteto Engenharia e Comércio Ltda e Silas Brito Leal da Silva e Tatiane Britto Costa Leal, ora executados, datado de 14/01/2004.

O terceiro interessado **Marcos Rogerio Leal Sellam**, alega que os réus nunca foram proprietários do imóvel, e sim o próprio, que inclusive já formalizou acordo referente ao processo de nº 1014030-70.2017.8.26.0020, que tramitou na 1ª Vara deste foro, assim como consta na certidão de matrícula do imóvel.

Em decisão " TJSP, dessa forma, decidi em desconformidade com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem, em razão do que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, ainda que não tenha participado da fase de conhecimento (AgInt no REsp 1851742/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/6/2020, DJe 1/7/2020).

OBS: As fls.322/348 foram apresentadas as avaliações a saber: R\$ 755.000,00; R\$ 762.000,00 e R\$ 760.000,00, sendo a média as avaliações R\$ 759.000,00(02/2020).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.069.179,40 (março 2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 424.139,81 (setembro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/06/2026 às 10h10min, e termina em 24/06/2026 às 10h10min; 2ª Praça começa em 24/06/2026 às 10h11min, e termina em 14/07/2026 às 10h10min.

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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 - 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.

9 - 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.

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 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 a 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 a leiloeira 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 os requeridos SILAS BRITO LEAL DA SILVA, TATIANE BRITTO COSTA LEAL, bem como os credores PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, CONDOMINIO EDIFICIO MARIA DO ROSÁRIO, ROBERTO CARLOS FERRARI, terceiro interessado MARCOS ROGERIO LEAL SELLAN, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/07/2021. 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, 04 de MAIO de 2026

MURILO BRANZANI DA SILVA

JUÍZ DE DIREITO