



# 3º VOLUME

IIIZO DE DIREITO DA

Foro de Praia Grande / 2ª Vara Cível



0093392-48.2005.8.26.0477

Classe : Procedimento Sumário  
 Assunto principal : Despesas Condominiais  
 Competência : Cível  
 Valor da ação : R\$ 20.781,19  
 Volume : 2/2  
 Reqte : **Condominio Edificio Residencial Fabricio**  
 Síndico : Dante Arantes Scalzaretto  
 Advogado : Cláudio Luiz Ursini (OAB: 154908/SP) e outro  
 Reqdo : **Guilherme Santos Farias**  
 Advogado : Bruno Frullani Lopes (OAB: 300051/SP)  
 TerIntCer : Frazão Leilões  
 Advogada : Laura Vieira Silva (OAB: 356198/SP)  
 Observação : Ação: 31032 - Procedimento Sumário

Foro de Praia Grande / 2ª Vara Cível

0093392-48.2005.8.26.0477

Ação Complementar: 146 - Procedimento Sumário (Cob. Condomínio)

Distribuição : Livre - 09/01/2006 12:14:05

2006/000027

Titular 1

2  
Cível

Em 17 de Janeiro de 2019,  
 autuo neste Ofício cu petição com documentos  
 que segue(m) e lavro este termo.  
 Eu, \_\_\_\_\_, ( \_\_\_\_\_ ), Escr., subscr.

REG. SOB nº 27106

LIVRO nº \_\_\_\_\_ - Fls. \_\_\_\_\_



## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado GUILHERME SANTOS FARIAS (CPF: 316.039.348-ASE, seu cônjuge se casado for, os terceiros interessados PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE, MARIA TERESA Edimento Sumário, Processo nº 0093392-48.2005.8.26.0477, em trâmite na 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE A GRANDE/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL FABRÍCIO (CNPJ: 06.939.487/0001-59).  
Dr(a). RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da ERMAN LEILÕES ([www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Apartamento número 302, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento do Conjunto Residencial Fabrício - Bloco B, situado na Rua Tiradentes nº 291, na Vila Oceanic, Praia Grande/SP, com a área útil de 122,1700m<sup>2</sup>, área comum de 49,0668m<sup>2</sup>, área total de 71,2368m<sup>2</sup>, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas uso comum de 2,15567% do todo, confronta pela frente, por onde tem sua entrada, em linhas quebradas, com o hall social, com os dois elevadores, com o hall de serviço, hall das escadarias, escadarias, o poço de iluminação e ventilação, área de recuo da frente do conjunto, e o apartamento 301, do lado direito, de quem do hall social olha para o mesmo, em linhas quebradas, confronta com a área de recuo dos fundos do edifício, do lado esquerdo, na mesma posição de observação, confronta com a área de recuo do conjunto, fronteira à Rua Tiradentes, e nos fundos, em linhas quebradas, confronta com a área de recuo lateral do edifício, fronteira ao Bloco A. Contribuinte nº 2.01.19.002.007.0302-8. Matrícula nº 123.722 do 1º CRI de Praia Grande/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula, conforme AV.03 (29/05/2008), Bloqueada a presente matrícula por determinação judicial, Processo nº 583.00.2006.181561-6/000000-000 da 35ª Vara Cível do Fórum Central/SP requerente Maria Teresa Di Mase. OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 15.731,34 até 04/02/2020.

Obs. Conforme Consta na Av.02 (24/11/2006) cabe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do conjunto, para guarda de veículo de passeio, de pequeno porte, em local indeterminado, pela ordem de chegada.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - R\$ 474.303,47 (janeiro/2020 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 83.235,35 (Outubro/2012 - Conf. Fls. 225), que será atualizado à época da alienação

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 03/04/2020 às 15h00min, e termina em 06/04/2020 às 15h00min;  
2ª Praça começa em 06/04/2020 às 15h01min, e termina em 27/04/2020 às 15h00min.

**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). 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 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).



480

8 - **COMISSÃO DO LEILOEIRO** - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta do Leiloeiro Oficial: Fabio Zukerman CPF 215.753.238-26, Banco Itaú, Agência 3756, C/C 27012-4 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

9 - **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 (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). 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 - **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Angélica, nº 1.996, 6º andar, Higienópolis, Capital/SP, ou ainda, pelo telefone 3003-0677 e e-mail: contato@zukerman.com.br. Para participar acesse www.zukerman.com.br.

o executado GUILHERME SANTOS FARIAS, seu cônjuge se casado for, os terceiros interessados PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE, MARIA TERESA DI MASE, seu cônjuge se casado for, **INTIMADOS** das designações supra, não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/06/2015. Dos autos constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na praça da lei. Praia Grande/SP, 04 de fevereiro de 2020.

\_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

\_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

\_\_\_\_\_  
**RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**  
**JUIZ DE DIREITO**

482  
5

## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 430.000,00

Data inicial: 01/2017

Data de atualização: 01/2020

Valor atualizado: R\$ 474.303,47

Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

### Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

### Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

### Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

### Observações da AASP

- Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com



# EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

488  
ESR

1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado GUILHERME SANTOS FARIAS (CPF: 316.039.348-  
seu cônjuge se casado for, os terceiros interessados PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE, MARIA TERESA  
Sumário, Processo nº 0093392-48.2005.8.26.0477, em trâmite na 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
PRAIA GRANDE/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL FABRÍCIO (CNPJ: 06.939.487/0001-59).

Juiz(a) Valéria Pinheiro Vieira, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ  
que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da ZUKERMAN LEILÕES  
([zulkan.com.br](http://zulkan.com.br)), nas condições seguintes:

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Apartamento número 302, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento do  
conjunto Residencial Fabrício - Bloco B, situado na Rua Tiradentes nº 291, na Vila Oceanic, Praia Grande/SP, com a  
área útil de 122,1700m<sup>2</sup>, área comum de 49,0668m<sup>2</sup>, área total de 171,2368m<sup>2</sup>, com a fração ideal no terreno e nas  
demais coisas uso comum de 2,15567% do todo, confronta pela frente, por onde tem sua entrada, em linhas  
quebradas, com o hall social, com os dois elevadores, com o hall de serviço, hall das escadarias, escadarias, o poço  
de iluminação e ventilação, área de recuo da frente do conjunto, e o apartamento 301, do lado direito, de quem do  
hall social olha para o mesmo, em linhas quebradas, confronta com a área de recuo dos fundos do edifício, do lado  
esquerdo, na mesma posição de observação, confronta com a área de recuo do conjunto, fronteira à Rua  
Tiradentes, e nos fundos, em linhas quebradas, confronta com a área de recuo lateral do edifício, fronteira ao  
Bloco A. Contribuinte nº 2.01.19.002.007.0302-8. Matrícula nº 123.722 do 1º CRI de Praia Grande/SP. ÔNUS:  
Constam da referida matrícula, conforme AV.03 (29/05/2008), Bloqueada a presente matrícula por determinação  
judicial, Processo nº 583.00.2006.181561-6/000000-000 da 35ª Vara Cível do Fórum Central/SP requerente Maria  
Teresa Di Mase. OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 15.731,34 até 04/02/2020.

OBS: Conforme Consta na Av.02 (24/11/2006) cabe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do conjunto,  
para guarda de veículo de passeio, de pequeno porte, em local indeterminado, pela ordem de chegada.

**SITUAÇÃO:** Não há visitação.

**- AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - R\$ 474.303,47 (janeiro/2020 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária  
dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

**- DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 83.235,35 (Outubro/2012 - Conf. Fls. 225), que será atualizado à época da alienação

**- DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 03/04/2020 às 15h00min, e termina em 06/04/2020 às 15h00min;  
2ª Praça começa em 06/04/2020 às 15h01min, e termina em 27/04/2020 às 15h00min.

**- 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). Caso  
as 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, o  
qual deverá ser apresentado pelo arrematante, nos termos do art. 895 § 2º do CPC, 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).

**- 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  
as instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).



489  
CS

COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do encerramento da praça na conta do Leiloeiro Oficial: Fabio Zukerman CPF 215.753.238-26, Banco Itaú, Agência nº 350 C/C 27012-4 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em apreço, por se tratar de contribuição para manutenção do próprio imóvel, acrescido de eventuais débitos de IPTU 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 Art. 130, Par. Único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, ficando a responsabilidade de documentação, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela 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. 1º, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da realização da praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**- DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Angélica, nº 1.996, 6º andar, Higienópolis, Capital/SP, ou ainda, pelo telefone 3003-0677 e e-mail: contato@zukerman.com.br. Para participar acesse [www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br).

Executado GUILHERME SANTOS FARIAS, seu cônjuge se casado for, os terceiros interessados PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE, MARIA TERESA DI MASE, seu cônjuge se casado for, INTIMADOS das designações supra, não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/06/2015. Dos autos constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na cidade de Praia Grande/SP, 12 de fevereiro de 2020.

\_\_\_\_\_, Escrevente Digital,

\_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

\_\_\_\_\_  
VALÉRIA PINHEIRO VIEIRA  
JUÍZA DE DIREITO

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP,

processo nº. 0093392-48.2005.8.26.0477

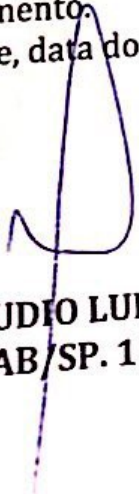
**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL FABRICIO**, já qualificado nos autos, vem à presença de Vossa Excelência, por seus advogados infra-assinados, informar e requerer o que se segue:

Nas datas de 03/04/2020 e 06/04/2020 ocorreram duas tentativas (1ª e 2ª praça, respectivamente) de alienação do bem através de leilão judicial promovido pela renomada empresa leiloeira ZUKERMAN, que restou infrutífera, tendo em vista que em nenhuma das praças ocorreu a oferta por parte de qualquer licitante interessado no bem.

A fim de buscar a satisfação do crédito bem como a extinção do processo, requer seja permitida nova praça através da plataforma digital LANCE JUDICIAL, que vem trabalhando com diligência no ramo do leilão judicial, investindo em visibilidade e *marketing*.

Ora, Excelência, juridicamente, não há óbice para a ocorrência e determinação de nova tentativa de alienação do bem para quando há evidente possibilidade de sucesso através desta nova leiloeira.

Termos em que,  
Pede deferimento,  
Praia Grande, data do protocolo digital.

  
**CLÁUDIO LUIZ URSINI**  
OAB/SP. 154.908

**BEATRIZ DE LIMA PEIXOTO**  
OAB/SP. 441.097

[www.ursinieassociados.com.br](http://www.ursinieassociados.com.br)







