

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação do requerido **CARLOS ALBERTO FELICE** (CPF: 402.562.438-91), terceiro(a) interessado **ROSEMARY FELICE ALVES FERREIRA** (CPF: 009.364.388-86), **CAROLINE MARIA PEREIRA DA SILVA**, bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0601814-24.2002.8.26.0100**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **ÁLVARO AVELINO CARVALHO DOS SANTOS** (CPF: 579.714.638-04), e seu cônjuge **ALICE KLINKERFUS MACHADO DOS SANTOS** (CPF: 172.517.438-33).

O(A) Dr(a). Rodrigo Cesar Fernandes Marinho, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001** - O APARTAMENTO nº 2 localizado no 1º andar do EDIFÍCIO LOPES, à Rua WISARD nº 440, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área de 71,69m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 20,487m<sup>2</sup> ou seja 5,5522% no terreno descrito na averbação 2 feita à margem da transcrição 44 335 deste Cartório. **Contribuinte nº 081.166.0072-9. Matrícula nº 953 do 10º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 953, conforme **AV.03(03/05/2011)**, BLOQUEIO EXEQUENDO. **OBS:** Constan Débitos de IPTU junto ao Município de São Paulo no valor de **R\$29,84** até 22/06/2023.

**Observação:** I) *Conforme fls. 3.952/3.987 - AUTOS, o presente imóvel é composto de sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço com depósito e banheiro de serviço.*

II) *Conforme fls. 3.889 - AUTOS, o locatário Felipe Gomes informou nestes autos o encerramento da locação e a respectiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$436.611,75 (junho/2023).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - O APARTAMENTO nº 4 localizado no 2º andar do EDIFÍCIO LOPES, à Rua WISARD nº 440, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área de 71,69m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 20,487m<sup>2</sup> ou seja 5,5522% no terreno descrito na averbação 2 feita à margem da transcrição 44 335 deste Cartório. **Contribuinte nº 081.166.0074-5. Matrícula nº 954 do 10º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 954, conforme **AV.03(12/04/2011)**, BLOQUEIO EXEQUENDO.

**Observação:** *Conforme fls. 3.952/3.987 - AUTOS, o presente imóvel é composto de sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço com depósito e banheiro de serviço.*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$436.611,75 (junho/2023).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 873.223,50 (junho/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 4.079.509,25 (julho/2022 - Conforme fls. 3.769 - AUTOS).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 25/08/2023 às 11h50min, e termina em 29/08/2023 às 11h50min; 2ª Praça começa em 29/08/2023 às 11h51min, e termina em 19/09/2023 às 11h50min.

**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(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** - 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(a) Leiloeiro(a) Oficial: Dora Plat CPF 070.809.068-06, Banco Itaú, Agência 3756, C/C 01767-3 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

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** - 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** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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 telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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.

Ficam o(s) requerido(s) CARLOS ALBERTO FELICE, terceiro(a) interessado ROSEMARY FELICE ALVES FERREIRA, CAROLINE MARIA PEREIRA DA SILVA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 27/11/2008. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 13 de julho de 2023.

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

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

---

**RODRIGO CESAR FERNANDES MARINHO**  
**JUIZ(A) DE DIREITO**