



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

2ª VARA

Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, Térreo, Jardim Santa Isabel
- CEP 06850-850, Fone: (11) 4635-5833, Itapecerica da Serra-SP - E-mail: itapecerica2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1001719-40.2021.8.26.0268**
Classe: Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
Exequente: **BANCO BRADESCO S.A.**
Executado: **Cezar Sassoun**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados PERSOL ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES - EIRELI (CNPJ: 44.068.369/0001-01), na pessoa de seu representante legal; CEZAR SASSOUN (CPF: 035.474.008-30), seu cônjuge ESTHER FANI ZYLBERSTAJN SASSOUN (CPF. 664.668.228-34), e demais interessados, expedido nos autos da Carta Precatória, Processo nº 1001719-40.2021.8.26.0268 – Ordem nº 612/2021, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Itapecerica da Serra/SP, oriunda dos autos da Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1081450-46.2017.8.26.0100, em trâmite na 36ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. Leticia Antunes Tavares, MM. Juíza 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

Um terreno situado em zona urbana, Bairro de Itaquaciara ou Itaquaxiara, no distrito, município e comarca de Itapecerica da Serra/SP, constituído pelo lote nº 07 do Vale dos Amigos, com a área de 310.191,00 m², que assim se descreve: começa no portão de entrada do loteamento donde segue em linha reta por eucaliptos rumo SW até um córrego, uma distância de 296,00 metros; desse córrego segue ainda por uma linha seca demarcada por eucaliptos o mesmo rumo SE numa distância de 536,00 metros até encontrar um outro córrego; daí por esse córrego acima numa distância de 410,00 metros até um ponto onde tomando o rumo N segue por uma linha seca numa distância de 398,00 metros até encontrar o leito da Estrada de Ferro Mairinque - Santos; desse ponto segue pelo referido leito da Estrada de Ferro rumo Estação de Aldeinha, numa distância de 900,00 metros até encontrar a Estrada Municipal de Morro Grande; daí segue por esta estrada até encontrar o ponto de partida; confronta ao Norte com terras pertencentes aos sucessores de Jacob Klein;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA
FORO DE ITAPECERICA DA SERRA
2ª VARA

Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, Térreo, Jardim Santa Isabel
 - CEP 06850-850, Fone: (11) 4635-5833, Itapecerica da Serra-SP - E-mail: itapecerica2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ao Sul com os lotes 6, 12 e 11, do loteamento Vale dos Amigos, a Este com os lote 9 e 10, do loteamento, e a Oeste ainda com propriedade de sucessores de Jacob Klein e de Júlio Rodrigues de Moraes. *Conforme consta no Registro 1*, da referida matrícula, o proprietário promoveu o loteamento com a denominação Las Palmas, tendo sido abertas as ruas de um a sete, e vielas em números de treze para as quais foram usados 29.224,20 m²; 3.046,80 m² para as áreas institucionais, e 21.220,00 m² de área verdes, ficando os lotes com 256.700,00 m², a saber: quadra A com 14 lotes; quadra B com 09 lotes; quadra C com 09 lotes; quadra D com 13 lotes; quadra E com 02 lotes e quadra F com 18 lotes, sendo que os logradouros públicos serão servidos de guias, sargetas, sargetões, escoamento de águas pluviais através de bocas de lobo e vielas sanitárias, e a instalação elétrica em momento oportuno mediante solicitação dos moradores. Conforme Averbação 3, também compões o loteamento as quadras G com 19 lotes, H com 16 lotes, I com 04 lotes, J com 02 lotes e K com 09 lotes. Contribuinte nº 8.351. Matrícula nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 15310, conforme Av. 09 (20/06/2023), Foi Decretada a INDISPONIBILIDADE DE BENS de César Sassoun – CPF.: 035.474.008-30, referentes aos lotes e quadras do Loteamento denominado Las Palmas, objeto do registro nº 01/15.310, feito em 09 de maio de 1979, a saber: : Quadra A - Lotes 04, 05, 07, 08, 09 e 10; Quadra B - Lotes 02, 03, 04, 05, 07, 08 e 09; Quadra C - Lotes 01, 02 e 03; Quadra D - Lotes 03, 10, 11, 12 e 13; Quadra E- Lote 02; Quadra F - Lotes 02, 04, 07, 12, 13, 16, 17 e 18; Quadra G - Lotes 05, 15, 16, 18 e 19; Quadra H - Lotes 01, 02, 04, 06, 08, 11, 12 e 13; Quadra I - Lotes 01, 02 e 03, Quadra J - Lote 01 e Quadra K - Lotes 07, 08 e 09, Processo nº 0051835-32.2013.403.6182, 5ª Vara de Execuções Fiscais, TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região de São Paulo/SP. OBS: *Conforme consta no Registro 1, bem como no laudo de Avaliação de fls. 46/50, dos autos, trata-se de avaliação de diversos lotes inseridos no Loteamento denominado Las Palmas, sendo que o referido loteamento não é demarcado, os lotes não possuem cadastro municipal, somente em área maior possui inscrição junto ao INCRA, portanto, não há projeto de loteamento aprovado, local está inserido na mata Atlântica Nativa, portanto, área de reserva ambiental, o loteamento contém 40% de ocupação aproximadamente, num total de 97 lotes (chácaras). O Loteamento Las Palmas encontra-se situado na Estrada Borba Gato km 7,0 + 700 m, Itaquaciara, com acesso pela Rodovia Prefeito Bento Rotger Domingues por 7,0 km, à direita na Estrada Borba Gato por mais 7,7 km até acesso à esquerda ao loteamento (Rua identificável nos navegadores Vale dos Amigos), Itapecerica da Serra/SP, ponto geodésico em UTM 307.843,48 E e 7368.534,00 S. Os lotes desocupados e avaliados, foram assim descritos:*

LOTE 001 - Lote 04 da Quadra B, com a área de 2.350,00 m², do Loteamento denominado Las Palmas, situado no Bairro de Itaquaciara ou Itaquariara, Itapecerica da Serra/SP. Matrícula Mãe nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 87.425,16 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - Lote 05 da Quadra B, com a área de 2.350,00 m², do Loteamento denominado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

2ª VARA

Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, Térreo, Jardim Santa Isabel
- CEP 06850-850, Fone: (11) 4635-5833, Itapecerica da Serra-SP - E-mail: itapecerica2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Las Palmas, situado no Bairro de Itaquaciara ou Itaquariara, Itapecerica da Serra/SP. Matrícula Mãe nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 87.425,16 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 003 - Lote 16 da Quadra F, com a área de 2.058,00 m², do Loteamento denominado Las Palmas, situado no Bairro de Itaquaciara ou Itaquariara, Itapecerica da Serra/SP. Matrícula Mãe nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 76.562,09 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 004 - Lote 17 da Quadra F, com a área de 2.000,00 m², do Loteamento denominado Las Palmas, situado no Bairro de Itaquaciara ou Itaquariara, Itapecerica da Serra/SP. Matrícula Mãe nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 74.404,37 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 005 - Lote 05 da Quadra G, com a área de 2.000,00 m², do Loteamento denominado Las Palmas, situado no Bairro de Itaquaciara ou Itaquariara, Itapecerica da Serra/SP. Matrícula Mãe nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 74.635,16 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 006 - Lote 18 da Quadra G, com a área de 2.000,00 m², do Loteamento denominado Las Palmas, situado no Bairro de Itaquaciara ou Itaquariara, Itapecerica da Serra/SP. Matrícula Mãe nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 74.635,16 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 007 - Lote 19 da Quadra G, com a área de 2.150,00 m²; do Loteamento denominado Las Palmas, situado no Bairro de Itaquaciara ou Itaquariara, Itapecerica da Serra/SP. Matrícula Mãe nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 79.984,70 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 008 - Lote 01 da Quadra H, com a área de 2.425,00 m², do Loteamento denominado Las Palmas, situado no Bairro de Itaquaciara ou Itaquariara, Itapecerica da Serra/SP. Matrícula Mãe nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 90.215,30 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

2ª VARA

Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, Térreo, Jardim Santa Isabel
- CEP 06850-850, Fone: (11) 4635-5833, Itapecerica da Serra-SP - E-mail: itapecerica2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

LOTE 009 - Lote 02 da Quadra H, com a área com 2.000,00 m², do Loteamento denominado Las Palmas, situado no Bairro de Itaquaciara ou Itaquariara, Itapecerica da Serra/SP Matrícula Mãe nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 74.635,16 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 010 - Lote 11 da Quadra H, com a área de 2.460,00 m², do Loteamento denominado Las Palmas, situado no Bairro de Itaquaciara ou Itaquariara, Itapecerica da Serra/SP. Matrícula Mãe nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 91.517,36 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 011 - Lote 01 da Quadra I, com a área de 1.852,50 m², do Loteamento denominado Las Palmas, situado no Bairro de Itaquaciara ou Itaquariara, Itapecerica da Serra/SP. Matrícula Mãe nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 68.917,05 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 012 - Lote 02 da Quadra I, com a área de 1.837,50 m², do Loteamento denominado Las Palmas, situado no Bairro de Itaquaciara ou Itaquariara, Itapecerica da Serra/SP. Matrícula Mãe nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 68.359,02 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 013 - Lote 03 da Quadra I, com a área de 1.870,00 m², do Loteamento denominado Las Palmas, situado no Bairro de Itaquaciara ou Itaquariara, Itapecerica da Serra/SP Matrícula Mãe nº 15.310 do CRI de Itapecerica da Serra/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 69.568,08 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 a 13) - R\$ 1.018.283,77 (junho/2023- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/09/2023 às 10h00min, e termina em 11/09/2023 às 10h00min; 2ª Praça começa em 11/09/2023 às 10h01min, e termina em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

2ª VARA

Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, Térreo, Jardim Santa Isabel
- CEP 06850-850, Fone: (11) 4635-5833, Itapecerica da Serra-SP - E-mail: itapecerica2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

02/10/2023 às 10h00min.

5 - OBSERVAÇÃO: *Eventual necessidade de regularização dos lotes junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

6 - 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). 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; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

7 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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).

8 - 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

2ª VARA

Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, Térreo, Jardim Santa Isabel
- CEP 06850-850, Fone: (11) 4635-5833, Itapecerica da Serra-SP - E-mail: itapecerica2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

9 - 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 da Leiloeira 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 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.

10 - 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.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.* Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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.

12 - 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.*

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

2ª VARA

Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, Térreo, Jardim Santa Isabel
- CEP 06850-850, Fone: (11) 4635-5833, Itapecerica da Serra-SP - E-mail: itapecerica2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados PERSOL ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES - EIRELI, na pessoa de seu representante legal; CEZAR SASSOUN, seu cônjuge ESTHER FANI ZYLBERSTAJN SASSOUN e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/09/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itapecerica da Serra, 15 de agosto de 2023.