

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimação dos executados **ENEIAS TAVARES CANUTO** (CPF: 092.520.498-60), seu cônjuge **CRISTIANE MORAES COSTA CANUTO** (CPF: 113.368.508-09), os coproprietários **MARCIA TAVARES CANUTO PEREIRA** (CPF: 251.641.708-09), **MARCOS TAVARES CANUTO** (CPF: 012.417.268-76), **MARISOL MARTIN CANUTO** (CPF: 186.026.548-04), **SANDRA TAVARES CANUTO MACEDO** (CPF: 321.318.238-94), **CORIOLANO PEREIRA MACEDO FILHO** (CPF: 105.822.128-04), **LEIA TAVARES CANUTO DAS NEVES** (CPF: 263.296.288-90), **VALMIR MACARIO DAS NEVES** (CPF: 006.734.188-80), **PAULO TAVARES CANUTO** (CPF: 091.078.038-26), **MARIA HELENA DA SILVA CANUTO** (CPF: 314.298.038-51), a terceira interessada **DAIANE TAVARES CANUTO DA CONCEIÇÃO** (sem qualificação), seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1014300-91.2021.8.26.0008**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **KENKO KENSTAR INCORPORAÇÕES CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES CONSTRUÇÕES LTDA** (CNPJ: 58.729.195/0001-95).

O Dr. Fábio Rogério Bojo Pellegrino, MM. Juiz 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:

LOTE 001 - Casa e respectivo terreno à Rua Gavião Real nº 91, constituído pelo lote 10 da quadra G, do Jardim Rodrigo, Bairro denominado Parada de Taipas, antigo Sítio Cachoeira, no Distrito de Perus, São Paulo/SP, medindo 10,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados e tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área total de 250,00m², confinado do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 9, do lado esquerdo com o lote 11 e pelos fundos com o lote 27, todos da mesma quadra e de propriedade de Imobiliária Ramos de Freitas, Sociedade Civil de Imóveis Ltda. **Contribuinte nº 213.004.0021-6. Matrícula nº 87.030 do 18º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 87.030, conforme **AV.02 (11/11/1986)** averbação para constar que foi edificado um prédio que recebeu o nº 10 da Rua Sete, com 48,00m² de área construída. **Av.04 (01/11/2018)** averbação para constar que a Rua Sete, denomina-se atualmente Rua Gavião Real. **AV.05 (01/11/2018)** averbação para constar que o prédio nº 10 desta matrícula teve sua numeração alterada para 91 da Rua Gavião Real. **AV.10 (05/09/2022)** averbação para constar penhora exequenda.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 324.016,60 (janeiro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Casa e respectivo terreno constituído de parte do lote 3, da quadra 47, da Rua Frei Francisco Ferri nº 3-C (antiga Rua Projetada) em Vila Medeiros, 22º Subdistrito Tucuruvi, São Paulo/SP, distinto dito terreno 50,00 metros da Avenida Nossa Senhora do Loreto, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Projetada, por 21,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com Leopoldo de Mello Martins, nos fundos com Nicolai Verenich e no lado esquerdo com a casa nº 3-A, da mesma Rua Projetada, pertencente a Demerval Remigio de Souza, encerrando a área de 105,00 metros quadrados. **Contribuinte nº 068.275.0050-0. Matrícula nº 72.565 do 15º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 72.565, conforme **Av.02 (01/12/1982)** averbação para constar que edificou o prédio nº 3-C da Rua Projetada. **Av.05 (28/09/2018)** averbação para constar que a Rua Projetada teve sua denominação alterada para Rua Frei Francisco Ferri. **Av.09 (26/08/2022)** averbação para constar penhora exequenda.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 197.447,61 (janeiro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada aos coproprietários ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 521.464,21 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 17.434,38 (outubro/2021).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/03/2024 às 11h10min, e termina em 12/03/2024 às 11h10min; 2ª Praça começa em 12/03/2024 às 11h11min, e termina em 02/04/2024 às 11h10min.

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 91,67% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação dos coproprietários foi recalculado). 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 à leiloeira. A comissão da leiloeira 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 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 - 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.

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.

Ficam os executados ENEIAS TAVARES CANUTO, seu cônjuge CRISTIANE MORAES COSTA CANUTO, os coproprietários MARCIA TAVARES CANUTO PEREIRA, MARCOS TAVARES CANUTO, MARISOL MARTIN CANUTO, SANDRA TAVARES CANUTO MACEDO, CORIOLANO PEREIRA MACEDO FILHO, LEIA TAVARES CANUTO DAS NEVES, VALMIR MACARIO DAS NEVES, PAULO TAVARES CANUTO, MARIA HELENA DA SILVA CANUTO, a terceira interessada DAIANE TAVARES CANUTO DA CONCEIÇÃO, seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 30/05/2022. 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, 23 de janeiro de 2024.

FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO
JUIZ DE DIREITO