

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (25%) de bem imóvel e para intimação dos requeridos **MARIA CRISTINA ANGELON PINTO** (CPF: 104.637.028-67), **SELMA CRISTINA DA COSTA PINTO** (CPF: 133.156.938-97), **ROBERTO DA COSTA PINTO JÚNIOR** (CPF: 087.479.408-08), coproprietários **JL EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA** (CNPJ: 30.638.552/0001-90), **ROBERTA PARRON DA COSTA PINTO** (CPF: 249.845.918-97), **ADALBERTO FOZ FLORES** (CPF: 502.596.878-04), **MARIA DE ANDRADE FLORES** (CPF: 502.596.878-04), **FLÁVIA DE ANDRADE FLORES** (CPF: 262.837.228-22), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0035540-08.2020.8.26.0100**, em trâmite na **21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **MARCOS EDUARDO PIVA** (CPF: 153.389.048-02).

A Dra. Juliana Pitelli da Guia, 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 - PARTE IDEAL (25%) - PRÉDIO situado à Rua José Maria nº 10 e Largo Treze de Maio, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, e seu terreno medindo 16,43m de frente, sendo 8,50m para a Rua Padre José Maria e 7,93m para o Largo Treze de Maio, 24,58m da frente aos fundos no seu lado direito de quem olha para o imóvel, onde confronta com o terreno da Caixa Econômica Federal, 25m do lado esquerdo, onde confronta com o prédio nº 12 da Rua Padre José Maria e nos fundos mede 13,51m, onde confina com o prédio nº 162 do Largo Treze de Maio, encerrando a área de 351,22m². **Contribuinte nº 087.040.0083-8(AV.03). Matrícula nº 173.058 do 11º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 173.058, conforme **AV.02(30/07/1985)**, fica a presente averbação para constar a reforma do imóvel, com o aumento da área construída de 434,48m², totalizando a área de 539,48m², passando a receber o número 228 do Largo 13 de Maio. **R.04(20/02/1986)**, VENDA, os proprietários LEONARDO PRIMO PAIVA, sua mulher DARCY DA SILVA PAIVA, VANDELÃ BENTO GARCIA e sua mulher LEDA CARDOSO GARCIA venderam a parte ideal de 2/3 do imóvel a ROBERTO DA COSTA PINTO e MARIA CRISTINA ANGELON PINTO. **R.06(24/03/1999)**, VENDA, os proprietários ROBERTO DA COSTA e sua mulher MARIA CRISTINA ANGELON PINTO venderam a parte ideal de 1/4 do imóvel a ADALBERTO FOZ FLORES e MARIA DE ANDRADE FLORES. **R.07(11/06/2003)**, DOAÇÃO, os proprietários ADALBERTO FOZ FLORES e MARIA DE ANDRADE FLORES doaram a METADE IDEAL de 1/4, correspondente a 1/8 do todo do imóvel a FLÁVIA DE ANDRADE FLORES. **R.08(27/01/2017)**, PARTILHA, do formal de partilha extraído do arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de ROBERTO DA COSTA PINTO, a parte ideal correspondente a 75% do imóvel foi partilhada nas seguintes proporções: metade (3/4) ou 37,5% à viúva meeira MARIA CRISTINA ANGELON PINTO, e 1/3 ou 12,50% a cada um dos herdeiros filhos: SELMA CRISTINA DA COSTA PINTO, ROBERTO DA COSTA PINTO JUNIOR e ROBERTA PARRON DA COSTA PINTO. **R.10(03/05/2022)**, ARREMATACÃO, pela carta de arrematação extraída dos autos do processo nº 0004280-07.2020.8.26.0004, movido por ROBERTA PARRON DA COSTA PINTO BERTACCINI em face de MARIA CRISTINA ANGELON PINTO e outros, a parte ideal correspondente a 37,5% foi ARREMATADA por JL EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. **AV.12(01/08/2022)**, PENHORA EXEQUENDA.

Observações:

- I) Conforme Laudo de Avaliação, fls. 1.163/1.209 - AUTOS, utilizado neste edital apenas para esclarecimento acerca das benfeitorias existentes no prédio, constata-se: O prédio é constituído por 02 (dois) andares, sendo térreo e 1º pavimento. No pavimento térreo funcionam duas lojas (peixaria e farmácia). Já o 1º pavimento é constituído de 08 (oito) salas comerciais. Encerrando a área total construída de 540,00m².
- II) Até a presente data, 01/02/2024, não foram encontrados débitos de IPTU nem dívida ativa junto ao Município de São Paulo. O pagamento das parcelas de IPTU referente ao exercício de 2024 constam em dia.

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (25%): R\$ 5.000.000,00 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 20.000.000,00 (junho/2023 - Conforme Avaliação Imobiliária, fls. 1.532 - AUTOS).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (25%) - R\$ 5.000.000,00 (junho/2023), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 3.811.440,81 (abril/2022 - Conforme fls. 1.015/1.017 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/03/2024 às 10h20min, e termina em 21/03/2024 às 10h20min; 2ª Praça começa em 21/03/2024 às 10h21min, e termina em 12/04/2024 às 10h20min.

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 50% 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 - 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 - 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 requeridos MARIA CRISTINA ANGELON PINTO, SELMA CRISTINA DA COSTA PINTO, ROBERTO DA COSTA PINTO JÚNIOR, coproprietários JL EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, ROBERTA PARRON DA COSTA PINTO, ADALBERTO FOZ FLORES, MARIA DE ANDRADE FLORES, FLÁVIA DE ANDRADE FLORES, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 04/03/2022. 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, 07 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

JULIANA PITELLI DA GUIA
JUÍZA DE DIREITO