


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, Vila Almeida - CEP 04795-100,

Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvstoamaro@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: **0012835-19.2020.8.26.0002**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral**
 Exequente: **Sueli Ribeiro Santana**
 Executado: **Valdemar Barreto de Almeida e outro**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças da METADE IDEAL (50%) DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados MÁRIO BARBOSA (CPF: 992.160.608-59), seu cônjuge, se casado for, VALDEMAR BARRETO DE ALMEIDA (CPF: 053.660.758-31), seu cônjuge e coproprietária LIDINEIA FRANKLIN BARRETO DE ALMEIDA (CPF: 942.974.958-72), da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como dos credores FERNANDO AMORIM PEREIRA (CPF: 324.686.978-20), JOSUÉ ARAÚJO DOS SANTOS (CPF: 295.636.188-07), PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE EMBU-GUAÇU (CNPJ: 46.523.148/0001-01), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0012835-19.2020.8.26.0002 – Ordem nº 1625/2018, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por SUELI RIBEIRO SANTANA (CPF: 127.133.398-80). A Dra. Marian Najjar Abdo, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes: 1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - METADE IDEAL (50%) DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre Um terreno situado à Rua dos Colibris (antiga Rua A - Conforme Av. 02), constituído pelo lote 12, da quadra E com a área de 1.003,00 m², da Morada dos Colibris 2ª Gleba, em zona urbana, distrito e município de Embu-Guaçu, comarca de Itapeverica da Serra/SP, medindo 19,30 metros, mais 6,40 metros com frente para a Rua dos Colibris (antiga Rua A - Conforme Av. 02), do lado esquerdo de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 53,00 metros e confronta com o lote 11 da mesma quadra, do lado direito mede 49,00 metros e confronta com propriedade de Jacinta Maria de Jesus, e nos fundos mede 17,00 metros e confronta com a Estrada Municipal existente. Contribuinte nº 22232141000100000 (Conforme Av. 05). Matrícula nº 21.712 do CRI de Itapeverica da Serra/SP. BENFEITORIAS: Conforme constam na Av. 08, bem como no laudo de avaliação de fls. 263/265, o referido imóvel encontra-se situado na Rua A, atual Rua dos Colibris, 587, Bairro Itararé, Embu Guaçu/SP. Sobre o terreno encontra-se uma edificação residencial de padrão construtivo médio a baixo, que possui a área construída de 56,80 m² e a área de terreno de 1.003,00 m². O imóvel possui a idade aparente de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 21712, conforme R. 10 (18/11/2010), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF. Av. 11 (17/08/2018), PENHORA da METADE IDEAL 50% DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE em favor de FERNANDO AMORIM PEREIRA, Processo nº 1050823-33.2015.8.26.0002, 14ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. Av. 12 (08/03/2021), PENHORA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE em favor de JOSUÉ ARAÚJO DOS SANTOS, Processo nº 0139451-59.2008.8.26.0002, 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. Av. 13 (02/03/2023), PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, Vila Almeida - CEP 04795-100,

Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvstoamaro@tjsp.jus.br

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

DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE. OBS¹: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 651,35 e Dívida Ativa no valor de R\$ 4.619,51, totalizando R\$ 5.270,86 (até 20/02/2024). OBS²: Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante. 2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 176.535,53 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. 3 - AVALIAÇÃO DA METADE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 88.267,77 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. 4 - VISITAÇÃO: Não há visitação. 5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/04/2024 às 14h30min, e termina em 16/04/2024 às 14h30min; 2ª Praça começa em 16/04/2024 às 14h31min, e termina em 07/05/2024 às 14h30min. 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 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). 7 - 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). 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. 9 - 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. 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, Vila Almeida - CEP 04795-100,

Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvstoamaro@tjsp.jus.br

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

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 - 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. 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 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. 14 - 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 MÁRIO BARBOSA, seu cônjuge, se casado for, VALDEMAR BARRETO DE ALMEIDA, seu cônjuge e coproprietária LIDINEIA FRANKLIN BARRETO DE ALMEIDA, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, bem como os credores FERNANDO AMORIM PEREIRA, JOSUÉ ARAÚJO DOS SANTOS, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE EMBU-GUAÇU e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/07/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 07 de março de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**