

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação da requerida **ROSELI IANEZ** (CPF: 090.443.198-33), credor **FERNANDO CHADDAD DE OLIVEIRA** (CPF: 212.748.408-80), *credor tributário* **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), *proprietários garantidores* **ADALTO ALVES MOREIRA** (CPF: 043.901.498-06) e **MARIA DE LOURDES RETO RUA MOREIRA** (CPF: 007.689.988-83), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0041018-26.2022.8.26.0100**, em trâmite na **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CLÁUDIO FORTUCCI GIOMI** (CPF: 102.488.868-19).

O Dr. Paulo Bernardi Baccarat, MM. Juiz 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - PRÉDIO com a área construída de 231,66m<sup>2</sup>, e TERRENO situados na rua Miguel Mota nº 637, antiga rua Nove, parte do lote nº 08 da quadra 3, da Vila Leme, designado para efeito de localização na planta de desdobro como lote "A", no 33º SUBDISTRITO ALTO DA MOOCA, medindo o terreno 5,00m de frente para a rua Miguel Mota, por 32,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, 31,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura de 5,00m, encerrando a área de 157,50m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem rua olha para o imóvel, com prédio nº 643 da Rua Miguel Mota, pelo lado esquerdo com o prédio nº 633 da mesma rua Miguel Mota, e nos fundos com propriedade de Francisco Neto. **Contribuinte nº 052.092.0135-1. Matrícula nº 114.567 do 07º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 114.567, conforme **AV.03(11/05/2010)**, CAUÇÃO, os proprietários deram o presente imóvel em garantia da locação firmada entre CLÁUDIO FORTUCCI GIOMI e ROSELI IANEZ. **AV.04(04/10/2016)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0037441-53.2011.8.26.0576, perante a 4ª Vara Cível do Foro de São José do Rio Preto, movida por FERNANDO CHADDAD DE OLIEVIRA. **AV.05(16/02/2022)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ADALTO ALVES MOREIRA e MARIA DE LOURDES RETO RUA MOREIRA nos autos do processo nº 0001309-20.2010.5.02.0036. **AV.06(09/02/2023)**, PENHORA EXEQUENDA.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 7.782,78 até 19/02/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 1.958,55, totalizando **R\$ 9.741,33** até 19/02/2024.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - R\$ 676.566,75 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 746.658,99 (abril/2023 - Conforme fls. 112 - AUTOS).

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 05/04/2024 às 14h50min, e termina em 10/04/2024 às 14h50min; 2ª Praça começa em 10/04/2024 às 14h51min, e termina em 02/05/2024 às 14h50min.

**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](mailto: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 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.

Fica a requerida ROSELI IANEZ, bem como o credor FERNANDO CHADDAD DE OLIVEIRA, *credor tributário* MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, *proprietários garantidores* ADALTO ALVES MOREIRA e MARIA DE LOURDES RETO RUA MOREIRA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/12/2022. 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 fevereiro de 2024.

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

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

---

**PAULO BERNARDI BACCARAT**  
**JUIZ DE DIREITO**