

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **TELLFREE BRASIL TELEFONIA IP S.A** (CNPJ: 07.350.260/0001-36), **ADRIANO GIANNETTI DEDINI OMETTO** (CPF: 126.413.008-26), **WALDIR DIAS SANT'ANA** (CPF: 117.272.688-49), **DANIEL DOS SANTOS DUARTE FILHO** (CPF: 687.834.690-87), *coproprietários* **CÉLIA REGINA GULLI** (CPF: 186.212.648-89), **CLÁUDIO ROBERTO EMANUEL CAETANO GULLI** (CPF: 818.084.028-04), **YARA GRANADO RUBIO GULLI** (CPF: 899.039.198-91), terceiros interessados **DIEGO LEONARDO GULLI SANT'ANA** (CPF: 251.711.728-46), **CINTHIA THAIS GULLI SANT'ANA** (CPF: 165.811.668-20), **TATIANA PAULA GULLI SANT'ANA DALSECO** (CPF: 250.655.578-10), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1134965-54.2021.8.26.0100**, em trâmite na **26ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **MBM FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO PADRONIZADOS** (CNPJ: 20.209.230/0001-72).

O Dr. Rogério de Camargo Arruda, 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** - O apartamento nº 102, localizado no 10º andar ou 13º pavimento do "EDÍFICIO JEQUITIBÁ", Bloco A, situado à Rua Ibituruna, nº 265, no Parque Imperial, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área útil de 59,0925m<sup>2</sup>, a área comum de 55,0219m<sup>2</sup>, já incluída a área de 24,6103m<sup>2</sup>, correspondente a uma vaga para estacionamento de um automóvel de passeio em local indeterminado, na garagem localizada no 1º ou 2º subsolos, totalizando a área construída de 114,1144m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio a fração ideal de 0,735294%. O referido edifício, juntamente com o Edifício Cambará, Bloco B, estão construídos em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 37.535, deste Cartório. **Contribuinte nº 047.105.0563-2(AV.04). Matrícula nº 56.863 do 08º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 56.863, conforme **R.08(14/12/2006)**, PARTILHA, conforme formal de partilha extraído dos autos de arrolamento dos bens deixados pelo proprietário AVENICIO GULLI LEONARDO, o presente imóvel foi partilhado à viúva FRANCISCA CAETANO GULLI e aos herdeiros filhos CELIA REGINA GULLI SANT'ANA casada com WALDIR DIAS SANT'ANA e CLÁUDIO ROBERTO EMANUEL CAETANO GULLI casado com YARA GRANADO RUBIO GULLI, na proporção de metade ideal à viúva e uma quarta parte ideal a cada herdeiro. **R.11(07/03/2019)**, PARTILHA, conforme escritura relativa ao inventários dos bens deixados pela coproprietária FRANCISCA CAETANO GULLI, a sua metade ideal foi atribuída 1/4 a cada um dos herdeiros filhos: CELIA REGINA GULLI e CLÁUDIO ROBERTO EMANUEL CAETANO GULLI. A titularidade do imóvel passa a ser a seguinte: 1/4 de Celia Regina e Waldir Dias Sant'ana; 1/4 de Celia Regina e 1/2 de Cláudio Roberto e sua mulher Yara Granada. **R.14(10/03/2023)**, DOAÇÃO, o proprietário WALDIR DIAS SANT'ANA doou a parte ideal correspondente a 1/8 (12,50%) do imóvel aos seus filhos: DIEGO LEONARDO GULLI SANT'ANA, CINTHIA THAIS GULLI SANT'ANA e TATIANA PAULA GULLI SANT'ANA DALSECCO.

**OBS: Conforme Decisão às fls. 768 - AUTOS**, a doação objeto do Registro nº 14, em que o executado Waldir Dias Sant'ana doa a seus filhos sua parte ideal correspondente a 12,50% sobre o presente imóvel foi decretada como Fraude à Execução, declarando-se a ineficácia da referida doação.

**OBS:** Até a presente data, 16/04/2024, não foram encontrados débitos de IPTU nem dívida ativa junto ao Município de São Paulo.

**OBS:** Conforme fls. 1.188/1.189 - AUTOS, o presente imóvel encontra-se **DESOCUPADO**, com **POSSIBILIDADE DE VISITAÇÃO** através do patrono dos coproprietários, à Rua Ibituruna, 265, Apt. 102, Bloco A, São Paulo/SP, CEP: 04302-051.

**OBS:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao

coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. **Parte Penhorada: 12,50%.**

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 400.000,00 (julho/2023 - Conforme fls. 803/820 - AUTOS),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.226.245,15 (novembro/2023 - Conforme fls. 943/945 - AUTOS).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 03/06/2024 às 11h50min, e termina em 06/06/2024 às 11h50min; 2ª Praça começa em 06/06/2024 às 11h51min, e termina em 27/06/2024 às 11h50min.**

**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 95,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária 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** - 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](http://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 TELLFREE BRASIL TELEFONIA IP S.A, ADRIANO GIANNETTI DEDINI OMETTO, WALDIR DIAS SANT'ANA, DANIEL DOS SANTOS DUARTE FILHO, coproprietários CÉLIA REGINA GULLI, CLÁUDIO ROBERTO EMANUEL CAETANO GULLI, YARA GRANADO RUBIO GULLI, terceiros interessados DIEGO LEONARDO GULLI SANT'ANA, CINTHIA THAIS GULLI SANT'ANA, TATIANA PAULA GULLI SANT'ANA DALSECO, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/01/2023. **Dos autos constam o Agravo de Instrumento sob o nº 2108355-70.2023.8.26.0000 e nº 2189125-84.2022.8.26.0000 da 17ª Câmara de Direito Privado.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 23 de abril de 2024.

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

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

---

**ROGÉRIO DE CAMARGO ARRUDA**  
**JUIZ DE DIREITO**