

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **JOÃO MARIA BEZERRA SOARES** (CPF: 086.710.798-72), **RONALDO JOSE DE CASTRO ALVES** (CPF: 044.958.758-41), **MAPRIL ANTONIO DE CASTRO SOARES** (CPF: 043.120.168-44), coproprietário(a) **LOURDES DA CONCEIÇÃO DE CASTRO SOARES** (Sem Qualificação), credores **JOÃO PAULO SAAD** (CPF: 258.680.028-14), **ROLAND JOSE SACFF** (CPF: 088.257.138-94), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0022410-29.2012.8.26.0003**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA/SP**, requerida por **JOÃO PAULO SAAD** (CPF: 258.680.028-14), **ROLAND JOSE SCAFF** (CPF: 088.257.138-94).

O(A) Dr(a). JOMAR JUAREZ AMORIM, MM. Juiz(a) 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 - Uma casa e seu respectivo terreno, situados na Praça Whitaker Penteado, nºs 145 e 149, antiga Rua Amapá, nº 15-A, no 42º Subdistrito - Jabaquara, medindo 5,25m de frente, por 26,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem do imóvel olha para a Praça; 25,50m do lado esquerdo, e 5,30m nos fundos, encerrando a área de 135,15m², mais ou menos, confrontando do lado direito com propriedade de Regina Sartori Simões, do lado esquerdo com o prédio nº 151, da Praça Whitaker Penteado, de Odette Ferreira e seu marido, e nos fundos com os fundos dos prédios nºs 361 e 365 da Avenida Pedro Severino Junior, antes com quem de direito. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal, em maior área, sob nº 047.187.0092-2. **Contribuinte nº 04718700922. Matrícula nº 92.702 do 8º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 92702, conforme **R.01(29/09/1988)**, Proprietários JOÃO MARIA BEZERRA SOARES e LOURDES DA CONCEIÇÃO DE CASTRO SOARES. **Av.02(06/06/2017)**, Penhora Exequenda. **Av.03(27/11/2018)**, Penhora em favor de JOÃO PAULO SAAD E ROLAND JOSE SCAFF.

OBS¹:

A) Imóvel nº 149 - Trata-se de uma residência assobradada, semigeminada, constituída no seu corpo principal de sala e cozinha no pavimento térreo e de 2 (dois) dormitórios e banheiro no pavimento superior. Possui, ainda, na parte da frente da residência, garagem coberta, e, nos fundos, possui uma cobertura simples destinada lavanderia e WC. A área construída do corpo principal da residência (pavimentos térreo e superior) é de 90,00m². A área construída da garagem é 16,00m² e a cobertura dos fundos tem a área construída de 6,30m².

B) Imóvel nº 145 - A moradia é constituída de dormitório, sala, cozinha e banheiro. Tem a área total construída de 37,00m².

OBS²: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 2.193,94 até 30/04/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 4.546,64, totalizando R\$ 6.740,58 até 30/04/2024.

OBS³: 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.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 727.155,40 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 386.659,08 (fevereiro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/06/2024 às 13h00min, e termina em 19/06/2024 às 13h00min; 2ª Praça começa em 19/06/2024 às 13h01min, e termina em 10/07/2024 às 13h00min.

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 75% 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 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 20% do valor da proposta, e o restante em até 15 DIAS**, 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 do(a) leiloeiro(a) 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 ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) 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 do leiloeiro, 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 JOÃO MARIA BEZERRA SOARES, RONALDO JOSE DE CASTRO ALVES, MAPRIL ANTONIO DE CASTRO SOARES, coproprietário(a) LOURDES DA CONCEIÇÃO DE CASTRO SOARES, bem como os credores JOÃO PAULO SAAD, ROLAND JOSE SACFF, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/05/2017. 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, 30 de abril de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

JOMAR JUAREZ AMORIM
JUIZ(A) DE DIREITO