

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **IR E VIR TRANSPORTES LTDA.** (CNPJ: 07.002.518/0001-03), na pessoa de seu representante legal, **WAGNER LEMES DE OLIVEIRA** (CPF: 003.117.758-10), seu cônjuge e coexecutada **SILVIA MARIA ARANTES LEMES DE OLIVEIRA** (CPF: 008.685.628-66), da usufrutuária **MAURA ALVES DE TOLEDO** (CPF: 939.495.958-87), seu cônjuge, se casada for, bem como dos credores **ITAÚ UNIBANCO S/A** (atual denominação do **BANCO ITAÚ S/A**) (CNPJ: 60.701.190/0001-04), **VITAL PAULO SÉRGIO DE ANDRADE** (CPF: 774.607.406-59), **SEM PARAR INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO LTDA.** (atual denominação de **CGMP - CENTRO DE GESTÃO DE MEIOS DE PAGAMENTO LTDA.**) (CNPJ: 04.088.208/0001-65), **JEFFERSON SANTOS FERREIRA** (CPF: 288.382.108-96), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ** (CNPJ: 46.522.942/0001-30), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1000363-36.2014.8.26.0565 – Ordem nº 91/2014**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP**, requerida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42).

A Dra. Ana Lúcia Fusaro, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Um terreno situado à Rua Acarembó, na Vila Califórnia, no 26º Subdistrito Vila Prudente, com a área de 364,95 m², mais ou menos, medindo 9,00 metros de largura por 40,55 metros da frente aos fundos, localizado da seguinte forma: partindo de um ponto tomado no alinhamento da Rua Acarembó, do lado direito de quem vem da Avenida Baltar e distante 30,00 metros do cruzamento dos alinhamentos destas duas vias, caminha-se em linha reta e perpendicular ao alinhamento, na extensão de 40,55 metros até alcançar nos fundos, a divisa com Caetano Citatini; daí quebrando-se a esquerda segue em linha reta por essa divisa na extensão de 9,00 metros, daí quebrando-se à esquerda segue em linha reta na extensão de 40,55 metros, paralelamente á divisa aposta até encontrar novamente o alinhamento da Rua Acarembó; daí quebrando-se à esquerda continua em linha reta pelo mesmo alinhamento na extensão de 9,00 metros até o ponto de partida. **Contribuinte nº 051.225.0012.6. Matrícula nº 14.704 do 6º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta na Av. 06, bem como no laudo de avaliação de fls. 831/837, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Acarembó, nº 42, Vila Alpina, São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se erigida uma edificação residencial principal térrea composta de abrigo para autos, sala, circulação, 03 (três) dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e circulação externa. Na porção de fundos situa-se Edícula composta de banheiro, espaço gourmet e depósito. Trata-se de uma Casa de Padrão médio, que possui a idade média de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. O imóvel possui a área total construída de 292,00 m². **ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 14704, conforme **Av. 10 (12/09/2011)**, PENHORA em favor do BANCO ITAÚ S/A, Processo nº 565.01.2008.015866-2/000000-000, 2ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP. **Av. 11 (05/07/2021)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 91,66666%. **Av. 12 (23/08/2023)**, PENHORA em favor de VITAL PAULO SÉRGIO DE ANDRADE, Processo nº 1000059-51.2022.5.02.0605, 5ª Vara do Trabalho Foro da Zona Leste da Capital/SP.

OBS¹: *Constam Débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 10.546,53 (até 30/04/2024).*

OBS²: *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.*

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.399.262,13 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - NUA-PROPRIEDADE - Casa sob nº 2.613 à Avenida Dom Pedro II e seu respectivo terreno constituído de parte do lote nº 01 da quadra nº 46, situado no Bairro de Utinga, na cidade de Santo André/SP, medindo 3,50 metros de frente para a referida Avenida, por 21,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos

fundos a mesma medida da frente, ou seja, 3,50 metros com área de 75,25 m² mais ou menos, e confina do lado direito de quem do imóvel olha para a Avenida com o prédio nº 2.609, do lado esquerdo com o prédio 2.615, ambos da mesma avenida pertencente a Malka Biderman e outros e nos fundos também com Malka Biderman e outros. **Contribuinte nº 01.040.043. Matrícula nº 12.384 do 1ª CRI de Santo André/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 862/872, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Dom Pedro II, nº 2613, Bairro Campestre, Santo André/SP. Sobre o terreno encontra-se uma edificação residencial composta de 02 (dois) pavimentos (térreo com garagem e superior) e Edícula situada nos fundos do terreno. Trata-se de Casa de Padrão Médio com a área construída de 103,00 m², que possui a idade aparente de 35 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 12384, conforme **R. 06 (24/03/2006)**, USUFRUTO em favor de MAURA ALVES DE TOLEDO. **Av. 07 (22/02/2012)**, PENHORA em favor de VITAL PAULO SÉRGIO DE ANDRADE, Carta Precatória - Processo nº 0000172-36.2011.5.02.0434, 4ª Vara do Trabalho de Santo André/SP, oriunda do processo nº 0102800-09.2008.503.0070, da 1ª Vara do Trabalho de Passo/MG. **Av. 09 (28/06/2017)**, PENHORA DA NUA PROPRIEDADE (66,66%) em favor de CGMP-CENTRO DE GESTÃO DE MEIOS DE PAGAMENTO S/A, Processo nº 0024445-27.2009.8.26.0565, 3ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP. **Av. 11 (25/06/2021)**, PENHORA EXEQUENDA DA NUA PROPRIEDADE.

OBS: Constam Débitos de IPTU (Exercício 2024) no valor de R\$ 169,29 (até 30/04/2024).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 462.675,72 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 003 - Um Lote de terreno sob nº 10, da Quadra CO, situado no Loteamento denominado Terras de Santa Cristina - Gleba I, na cidade de Arandu, comarca de Avaré, Estado de São Paulo, de quem do imóvel olha para a Avenida Arandu, vê: pela frente em 78,00 metros (setenta e oito metros) confrontando com a Avenida Arandu; nos fundos em 38,35 metros (trinta e oito metros e trinta e cinco centímetros), confrontando com os lotes 12, 13 e 14; do lado esquerdo em 50,00 metros (cinquenta metros), confrontando com o lote 09 (nove), encerrando a área de 1.545,00 m² (um mil quinhentos e quarenta e cinco metros quadrados). **Contribuinte nº 193461** (Conforme Av. 08). **Matrícula nº 27.052 do CRI de Avaré/SP. OBS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 895/898, o referido imóvel encontra-se situado no Condomínio Terras de Santa Cristina 1, Avenida Arandu, s/n, Avaré/SP. Sobre o não existem construções. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 27052, conforme **Av. 11 (11/01/2016)**, PENHORA em favor de JEFFERSON SANTOS FERREIRA, Processo nº 0052900-32.2009.8.15.0153, 6ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto/SP. **Av. 12 (24/06/2021)**, PENHORA EXEQUENDA.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 145.033,00 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 004 - Lote de terreno sob nº 14, da Quadra CO, do Loteamento denominado Terras de Santa Cristina - Gleba I, situado no perímetro urbano de Arandu, da comarca de Avaré/SP, fazendo frente para a Rua Irlanda medindo 20,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o Lote nº 13, medindo 50,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote nº 15 medindo 50,00 metros, e pelos fundos com parte do lote nº 10 medindo 20,00 metros, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados. **Contribuinte nº 21245. Matrícula nº 59.568 do CRI de Avaré/SP. OBS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 907/910, o referido imóvel encontra-se situado no Condomínio Terras de Santa Cristina 1, Rua Irlanda, s/n, Avaré/SP. Sobre o terreno não existem construções. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 59568, conforme **Av. 02 (24/06/2021)**, PENHORA EXEQUENDA.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 98.050,48 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01, 02, 03 e 04) - R\$ 2.105.021,33 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/06/2024 às 13h10min, e termina em 02/07/2024 às 13h10min; 2ª Praça começa em 02/07/2024 às 13h11min, e termina em 23/07/2024 às 13h10min.

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

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 **63,34% do valor da avaliação (2ª Praça – Lote 01**, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado) e **60% do valor da avaliação (2ª Praça – Lotes 02, 03 e 04)**. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado.

6 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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 - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.* Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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, IR E VIR TRANSPORTES LTDA., na pessoa de seu representante legal, WAGNER LEMES DE OLIVEIRA, seu cônjuge e coexecutada SILVIA MARIA ARANTES LEMES DE OLIVEIRA, a usufrutuária MAURA ALVES DE TOLEDO, seu cônjuge, se casada for, bem como os credores ITAÚ UNIBANCO S/A (atual denominação do BANCO ITAÚ S/A), VITAL PAULO SÉRGIO DE ANDRADE, SEM PARAR INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO LTDA. (atual denominação de CGMP - CENTRO DE GESTÃO DE MEIOS DE PAGAMENTO LTDA.), JEFFERSON SANTOS FERREIRA, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/04/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Caetano do Sul, 01 de maio de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ANA LÚCIA FUSARO
JUÍZA DE DIREITO