

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **MARTINICA COMERCIAL LTDA** (CNPJ: 65.486.375/0001-59) na pessoa de seu representante legal, **ODILIA FIASCHI WACHTLER** (CPF: 046.912.718-05), credores **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), credor(a) fiduciário **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1006943-71.2021.8.26.0554**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O(A) Dr(a). ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA, 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 - Direitos Fiduciários sob o prédio nº 164, 170 e 172 (antigo nº 80 Av. 02- 29/07/2016) da Rua Martinica, com 103,00m² de área construída, e o prédio nº 197 (antigo nº 79 Av. 02- 29/07/2016) da Rua Mississipe, com 79,00m² de área construída, e seu respectivo terreno constituído pelos lotes 02, 05, 08, 09, 10, 11, e 12 e por partes do lote 04 todos da quadra 39, do Parque Capuava, situado no perímetro urbano desta cidade, medindo 50,00 metros de frente para a Rua Martinica, desse ponto deflete à esquerda, e segue numa distância de 50,00 metros, confrontando com os imóveis de classificações fiscais 16.163.016, lote 13 da quadra 39, Rua Martinica nº 154, e 16.163.013, lote 6 da quadra 39, Rua Mississipe nº 157, desse ponto deflete a esquerda e segue numa distância de 20,00 metros, confrontando com a Rua Mississipe; desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 25,00 metros, confrontando com o imóvel de classificação fiscal nº 16.163.034, parte do lote 3 da quadra 39, Rua Mississipe nº 183, desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 10,00 metros, confrontando com o já citado imóvel de classificação fiscal nº 16.163.034, e com o imóvel de classificação fiscal 16.163.033, parte do lote 3 da quadra 39, Rua Mississipe nº 187, desse ponto deflete à direita e segue uma distância 25,00 metros confrontando com o já citado imóvel de classificação fiscal nº 16.163.033, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 10,00 metros confrontando com a Rua Mississipe, desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 25,00 metros, confrontando com o imóvel de classificação fiscal nº 16.163.036, parte do lote 01 da quadra 39, Rua Mississipe nº 205; desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 10,00 metros, confrontando com o já citado imóvel de classificação fiscal nº 16.163.036, e com o imóvel de classificação fiscal nº 16.163.035, parte do lote 01 da quadra 39, Rua Mississipe nº 211, desse ponto deflete à esquerda, e segue numa distância de 25,00 metros, confrontando com o imóvel de classificação fiscal nº 16.163.029, Rua Martinica s/nº, até encontrar novamente o alinhamento predial da Rua Martinica, onde teve início está descrição, Possui atualmente 2.916,00m² de área construída (antigamente área de 2.000,00m² - Av.04 29/07/2016). Classificação Fiscal nº 16.163.055. (antigamente nºs 16.163.021, 16.163.050 e 16.163.039 Av.03 29/07/2016). **Contribuinte nº 16.163.055. Matrícula nº 90.704 do 2º CRI de Santo André/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 90704, conforme **Av.02(29/07/2016)**, Alteração numeral predial - atualmente Rua Martinica nº 164, 170 e 172 e Rua Mississipe nº 197. **Av.03(29/07/2016)**, Cadastro nº 16.163.055. **Av.04(29/07/2016)**, possui atualmente 2.916,00m² de área construída. **R.05(17/08/2016)**, Proprietária ODILIA FIASCHI WACHTLER. **Av.06(31/08/2018)**, Alienação Fiduciária em favor de BANCO BRADESCO S/A. **Av.07(02/02/2022)**, Penhora em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, Processo nº 1008289-57.2021.8.26.0554, 8ªVC/Santo André. **Av.08(03/03/2022)**, Penhora Exequenda.

OBS: Foram realizadas pesquisas de IPTU no site de Prefeitura de Santo André **TÃO SOMENTE** nos seguintes anos. IPTU - 2024 - R\$ 88.880,75 (09/04/2024); IPTU - 2023 - R\$ 94.706,95 (09/04/2024); IPTU - 2022 - R\$ 105.085,79 (09/04/2024);

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 5.010.990,00 (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 4.844.362,44 (março/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/06/2024 às 11h50min, e termina em 11/06/2024 às 11h50min; 2ª Praça começa em 11/06/2024 às 11h51min, e termina em 01/07/2024 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 70% 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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 MARTINICA COMERCIAL LTDA, ODILIA FIASCHI WACHTLER, bem como os credores BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., credor(a) fiduciário BANCO BRADESCO S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 28/09/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santo André, 08 de abril de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA
JUIZ(A) DE DIREITO