

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos executados **ESPÓLIO DE WILSON ÂNGELO** representado por seu inventariante/exequente **ACÁCIO CAROSINI AMARO, ESPÓLIO DE FAUSTO DA SILVA SECO, ESPÓLIO DE ROGÉRIO ÂNGELO DA SILVA**, ambos representados pela inventariante **TATIANA SAMPAIO ÂNGELO DA SILVA** (CPF: 405.528.308-36), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Arbitramento de Alugueres c/c Extinção de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0001078-15.2017.8.26.0008 – Ordem nº 1083/2013**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP**, requerida por **ACÁCIO CAROSINI AMARO** (CPF: 272.436.958-09).

O Dr. Alberto Gibin Villela, MM. Juiz 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** - Uma casa e seu respectivo terreno situado a Rua Flamengo, nº 03, antiga Travessa Particular, que sai do nº 65 da Avenida Itaquera, rua essa que se acha entre as Ruas Tijuco Preto e Guaraciaba, no 27º Subdistrito, Tatuapé, medindo 10,00 metros de frente, por 45,00 metros da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com a propriedade de Domingos de Tal; do lado esquerdo mede 44,40 metros e confronta com propriedade de Bartholomeu Assumpção, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando com propriedade de Duilio Nennihi e Armando Fernandes Ramos, encerrando uma área de 447,00 m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 056.130.0060.3. Matrícula nº 139.187 do 9º CRI da Capital/SP. BENFEITÓRIAS:** Conforme consta no Laudo de Avaliação às fls. 123/168, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Flamengo nº 03, Chácara Califórnia, São Paulo/SP. Trata-se de uma edificação térrea, de uso residencial, contendo: 01 (um) dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço; e no recuo dos fundos 01 (um) galpão e área coberta com banheiro. A edificação residencial possui a área construída de 107,38 m<sup>2</sup> e o galpão tem a área de 78,90 m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 186,28 m<sup>2</sup>. Os imóveis são de padrão simples, que possuem a idade estimada de 39 anos e seu estado de conservação encontra-se entre necessitando de reparos simples a importantes.

**OBS:** *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 10.542,80 e Dívida Ativa no valor de R\$ 91.049,06, totalizando R\$ 101.591,86 (até 06/05/2024).*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.967.230,38 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 002** - Uma casa e seu respectivo terreno situado a Rua Flamengo, nº 05, Lote 45, no 27º Subdistrito, Tatuapé, medindo 10,00 metros de frente, por 43,80 metros da frente aos fundos de um lado, onde confronta com propriedade de Arthur Soncini; 44,40 metros de outro onde confronta com Fratelli Ghigonetto & Cia, tendo nos fundos a mesma largura da frente, onde confronta com José Antônio da Silva, encerrando a área de 441,00 m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 056.130.0061.1. Matrícula nº 139.188 do 9º CRI da Capital/SP. BENFEITÓRIAS:** Conforme consta no Laudo de Avaliação às fls. 169/180, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Flamengo nº 05, Chácara Califórnia, São Paulo/SP. Trata-se de 02 (duas) edificações de uso residencial, com depósito e área coberta no recuo dos fundos, que se encontravam desabitadas, com a área total construída de 250,00 m<sup>2</sup>, sendo: Casa 01: composta de 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço; Casa 02: composta de 01 (um) dormitório, sala, cozinha e banheiro; Área assobradada com área de serviço e banheiro; e, Área coberta com telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica. A casa é de padrão simples, que possui a idade estimada de 33 anos seu estado de conservação encontra-se entre necessitando de reparos importantes e sem valor.

**OBS:** *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 9.358,19 e Dívida Ativa no valor de R\$ 235.085,98, totalizando R\$ 244.444,17 (até 06/05/2024).*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.930.446,88 (maio/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 e 02) - R\$ 3.897.677,26 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/06/2024 às 13h40min, e termina em 26/06/2024 às 13h40min; 2ª Praça começa em 26/06/2024 às 13h41min, e termina em 16/07/2024 às 13h40min.**

**5 - OBSERVAÇÃO:** *Trata-se de alienação judicial de coisa comum, assim fica assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino. O direito de preferência deve ser invocado ao ensejo da praça/leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por estranho, não sendo admitido o seu exercício depois que a praça/leilão se findar.*

**6 - 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 80% 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). *Eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto.*

**7 - 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).

**8 - 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.

**9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira 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 a leiloeira. A comissão da leiloeira 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 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.

**10 - 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.

**11 - 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). 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.

**12 - 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.*

**13 - 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](http://www.portalzuk.com.br).

**14 - 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, ESPÓLIO DE WILSON ÂNGELO, *representado por seu inventariante/exequente ACÁCIO CAROSINI AMARO, ESPÓLIO DE FAUSTO DA SILVA SECO, ESPÓLIO DE ROGÉRIO ÂNGELO DA SILVA, ambos representados pela inventariante TATIANA SAMPAIO ÂNGELO DA SILVA*, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. 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, 06 de maio de 2024.

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

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

---

**ALBERTO GIBIN VILLELA**  
**JUIZ DE DIREITO**