

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação do executado **ESPÓLIO DE EDSON PIRES RAYMUNDO**, representado por sua inventariante **MARIA ISABEL TOMAZINHO DA SILVA** (CPF: 254.391.868-08), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0104698-07.2007.8.26.0004 – Ordem nº 516/2007**, em trâmite na **3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP**, requerida por **WERNER JORGE EMÍLIO WUSTNER** (CPF: 032.780.698-20).

A Dra. Adriana Genin Fiore Basso, MM. Juíza 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.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um terreno à Rua Vicente Lazzari (antiga Rua Um - Conforme Av. 04), constituído pelo lote 29-A da quadra 3, Jardim Princesa, 40º Subdistrito, Brasilândia, medindo 6,00 metros de frente para a citada Rua Vicente Lazzari (antiga Rua Um - Conforme Av. 04), da frente aos fundos de ambos os lados mede 22,00 metros e aos fundos mede 6,00 metros, encerrando uma área total de 132,00 m<sup>2</sup>, distando-se 32,00 metros da esquina da Viela Dois, lado esquerdo de quem dessa Viela se dirige ao imóvel, confrontando pelo lado direito com o lote 28-B, do lado esquerdo com o lote 29-B, e aos fundos com o lote 3-B da mesma quadra. **Contribuinte nº 127.001.0112-9** (Conforme Av. 03). **Matrícula nº 25.816 do 18º CRI da Capital/SP**. **BENFEITORIAS:** Conforme constam na Av. 05 e no laudo de avaliação de fls. 222/225, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Vicente Lazzari, 278, Jardim Princesa, São Paulo/SP. Sobre o referido terreno encontra-se edificado uma Casa com a área construída de 40,00 m<sup>2</sup> e possui se estado de conservação necessitando de reparos simples. O imóvel possui 03 (três) pavimentos, sendo composto com 03 (três) apartamentos, possuindo cada um 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro, sala e cozinha. Possui ainda um quintal e área de serviço em comum. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 25816, conforme **Av. 10 (31/03/2011)**, PENHORA EXEQUENTE. **Av. 11 (13/01/2017)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0015232-94.2010.8.26.0004, 4ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó/SP.

**OBS:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo, em 26/04/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e/ou Dívida Ativa.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - R\$ 194.738,05 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 280.455,89 (abril/2024).

**5 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 14/06/2024 às 10h20min, e termina em 19/06/2024 às 10h20min; 2ª Praça começa em 19/06/2024 às 10h21min, e termina em 10/07/2024 às 10h20min.

**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 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).

**7 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjisp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização das praças. Em até 5 horas após o encerramento das praças, 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** - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à gestora. Havendo êxito no pracemento, a comissão da gestora Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 será depositada, pelo arrematante, 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.

**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.

**10.1 – REMIÇÃO/DESISTÊNCIA/INEFICÁCIA DA ARREMATÇÃO** - Nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente.

**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@zukerman.com.br](mailto:contato@zukerman.com.br). Para participar acesse [www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site zukerman.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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o executado ESPÓLIO DE EDSON PIRES RAYMUNDO, representado por sua inventariante MARIA ISABEL TOMAZINHO DA SILVA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 01/12/2010. 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, 26 de abril de 2024.

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

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

---

**ADRIANA GENIN FIORE BASSO**  
**JUÍZA DE DIREITO**