

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **VERA LUCIA LIONETTI** (CPF: 092.210.548-02), **MAURICIO ROBERTO MACHADO** (CPF: 999.614.408-97), **FERNANDA LIONETTI MACHADO DE LIMA** (CPF: 286.487.078-97), terceiros interessados **DIMAS ESCABARI ESTEVÃO DE LIMA** (CPF: 261.990.548-65), **RENATO UCHOA** (CPF: 281.606.358-50), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, Processo nº 0004838-91.2021.8.26.0020**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE NOSSA SENHORA DO Ó/SP**, requerida por **RICARDO ESTEVAM MACHADO** (CPF: 039.806.878-05), **MARCIA APARECIDA MACHADO EDER CHERCHIGLIA** (CPF: 272.216.258-08), **ROBERTO MACHADO JUNIOR** (CPF: 029.886.958-65), **RENATO ALAN MACHADO** (CPF: 286.866.868-26), **RITA DE CASSIA MACHADO QUEIROZ** (CPF: 278.224.998-31).

A Dra. Flavia Bezerra Tone Xavier, 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.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um prédio residencial situação à Rua Ribeiro de Moraes, nº 644-tinta e seu respectivo terreno, constituído de parte dos antigos lotes 365-Bis da quadra 21, 9 e 10 da quadra 2, da Vila Albertina, antes Chácara do Rosário, no 4º Subdistrito Nossa Senhora do O, mediando 5,00m de frente: por 16,55m do lado direito, 16,80m, do lado esquerdo, e 5,50m no fundos, encerrando a área de 91,71m<sup>2</sup>, confrontando de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito com o prédio nº 642, de João Machado, e nos fundos com o terreno de propriedade do Seminário Arquidiocesano **Contribuinte nº 076.160.0058.4. Matrícula nº 27.297 do 08º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 27297, conforme **Av.16 (13/01/2021)**, Cláusula Restritiva, conforme escritura a que se refere o registro nº 15, uma sexta parte ideal do imóvel fica gravada com a cláusula vitalícia de INCOMUNICABILIDADE.

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo, em 23/05/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e/ou Dívida Ativa.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme fls. 129 dos autos consta PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, solicitada pela 5ª Vara Cível - Foro Regional III "Jabaquara" da Comarca de São Paulo, referente ao processo de nº 0122123-16.2008.8.26.0003, onde figuram como parte exequente Renato Uchoa e como parte executada Maurício Roberto Machado, até o limite do débito que importa em R\$ 24.453,56, atualizada em 31/08/2022.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 410.569,75 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/07/2024 às 11h40min, e termina em 11/07/2024 às 11h40min; 2ª Praça começa em 11/07/2024 às 11h41min, e termina em 31/07/2024 às 11h40min.**

**4 - 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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). 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 ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**5 - 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).

**6 - 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.

**7 - 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.

**8 - 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.

**9 - 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 - 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.

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

**12 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos VERA LUCIA LIONETTI, MAURICIO ROBERTO MACHADO, FERNANDA LIONETTI MACHADO DE LIMA, terceiros interessados DIMAS ESCABARI ESTEVÃO DE LIMA, RENATO UCHOA, 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, 23 de maio de 2024.

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

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

---

**FLAVIA BEZERRA TONE XAVIER**  
**JUÍZA DE DIREITO**