

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (50%) de Direitos fiduciário sob o** bem imóvel e para intimação da executada **CAITA BESSA PINHEIRO** (CPF: 328.226.538-79), coproprietário(a) **LUIS OTÁVIO DA SILVA BONFIM** (CPF: 353.447.028-17), credor(a) fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1007897-51.2013.8.26.0020**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE NOSSA SENHORA DO Ó/SP**, requerida por **CRISTIANE REIS DA SILVA SOUZA** (CPF: 093.524.788-27).

O(A) Dr(a). CLAUDIA BARRICHELLO, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Direitos fiduciários da Metade ideal (50%)** Casa Residencial Assobradada nº 103, integrante do Condomínio Villagio Di Torino, situado na Rua Professor Nobil Marcacini, nº 31º Subdistrito-Pirituba, contendo a área privativa coberta edificada de 52,220m<sup>2</sup>, a área total construída de 53,468m<sup>2</sup>, área privativa descoberta de 24,080m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 51,695m<sup>2</sup>, área total construída + descoberta de 129,243m<sup>2</sup>, área de terreno ocupada pela casa de 51,470m<sup>2</sup>, fração ideal de terreno de 0,7251%, cabendo-lhe o direito a 01(uma) vaga para estacionamento de veículo. **Contribuinte nº 21402501062. Matrícula nº 139.843 do 16º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 139843, conforme **Av.01(28/04/2009)**, Instituição e Especificação de Condomínio. **Av.03(03/07/2009)**, Servidão Administrativa Perpétua de Passagem em favor a Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S/A. **Av.05(15/08/2013)**, Proprietários CAITA BESSA PINHEIRO e LUIS OTAVIO DA SILVA BONFIM. **R.06(15/08/2013)**, Alienação Fiduciária a Caixa Econômica Federal - CEF. **Av.08 e Av.09(09/08/2021)**, Penhora exequenda sobre os 50% dos direitos da propriedade fiduciária.

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme determinação judicial "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, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação".

**OBS<sup>2</sup>: As fls. 175 a Caixa Econômica Federal - CEF, ora credora fiduciária, informa que na data de 02/10/2019 o saldo devedor era de R\$ 150.377,61.**

**OBS<sup>3</sup>:** Despacho de fls.311. " Deste modo, ante a ausência de impugnações, homologo a avaliação realizada, no valor de R\$ 266.000,00 (valor do imóvel) e R\$ 50.000,00 (valor dos direitos sobre o imóvel) valores referentes a abril/2023, conforme laudo de fls. 251/285).

**AVALIAÇÃO DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (50%): R\$ 50.000,00 E VALOR DE AVALIAÇÃO DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: R\$100.000,00 (abril/2023).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO DOS DIREITOS DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 50.000,00 (abril/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 34.959,69 (abril/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/06/2024 às 14h50min, e termina em 03/07/2024 às 14h50min; 2ª Praça começa em 03/07/2024 às 14h51min, e termina em 23/07/2024 às 14h50min.**

**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 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.

**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** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) 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 ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) 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 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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - 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.

Fica a executada CAITA BESSA PINHEIRO, coproprietário(a) LUIS OTÁVIO DA SILVA BONFIM, credor(a) fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/06/2019. 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, 16 de maio de 2024

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

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

---

**CLAUDIA BARRICHELLO**  
**JUIZ(A) DE DIREITO**