

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **UNIFACT FACTORING CONSULTORIA E FOMENTO COMERCIAL LTDA.** (CNPJ: 71.971.352/0001-32), na pessoa de seu representante legal; **ENÉIAS FERREIRA DA SILVA** (CPF: 874.572.028-20), seu cônjuge **CREUZILENE LISBOA DA SILVA** (CPF: 174.399.508-36), **REGINA SILVIA NASCIMENTO MARTINES (ou MARTINEZ)** (CPF: 876.385.258-68), seu cônjuge, se casada for, bem como do credor **GERALDINO ALVARENGA** (CPF: 327.425.098-87), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0045317-35.2011.8.26.0002 – Ordem nº 2241/2011**, em trâmite na **6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**, requerida por **DÁRIO ALKIMIM ZANCO** (CPF: 084.644.828-92).

O Dr. Emanuel Brandão Filho, MM. Juiz 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 - Prédio situado na Rua Antônio Faria, nº 145, com a área construída de 157,30 m², e seu terreno, constituído pelo lote B (resultante do desdobro do lote 39) da quadra 7, do Jardim Maracá, 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 5,00 metros de frente, 31,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 155,00 m², confrontando de quem da rua o olha, do lado direito, com o lote 38; do lado esquerdo com o prédio nº 141, e nos fundos, com parte do lote 19. **Contribuinte nº 166.141.0039-3** (em área maior). **Matrícula nº 364.208 do 11º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 397 e 402, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Antônio Faria, 145, Jardim Maraca, CEP: 05861-010 - São Paulo/SP. O imóvel é composto de 03 (três) dormitórios (suítes), 02 (duas) salas, 03 (três) WC social, cozinha convencional e vaga de garagem. Trata-se de imóvel de Padrão médio, que possui a área construída de 315,00 m², tem a idade aparente de 15 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 364208, conforme **Av. 02 (16/02/2011)**, PENHORA em favor de GERALDINO ALVARENGA, Processo nº 0146733-85.2007.8.26.0002, 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. **Av. 03 (22/10/2018)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo, em 03/07/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Dívida Ativa.*

OBS²: *Referente aos Débitos de IPTU, em 03/07/2024, constam parcelas em abertas do mês de Julho à Dezembro, no valor de R\$ 2.022,85.*

OBS³: *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 824.207,20 (junho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.073.549,05 (junho/2024 – Conforme fls. 847/849 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/08/2024 às 11h50min, e termina em 27/08/2024 às 11h50min; 2ª Praça começa em 27/08/2024 às 11h51min, e termina em 17/09/2024 às 11h50min.

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 62,50% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). *Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o(a) interessado(a) em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que*

não seja inferior a 62,50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz (Art. 895, CPC). As propostas deverão ser apresentadas exclusivamente ao(à) leiloeiro(a) público designado(a), responsável pelo posterior encaminhamento para análise do Magistrado.

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/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 não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270 das NSCGJ.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - 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 à leiloeira.

10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - *Na hipótese de pagamento do débito pelo(a) executado(a) ou celebração de acordo entre as partes no decorrer da hasta pública, antes da arrematação, eventuais despesas de preparação e divulgação do leilão assumidas pelo(a) leiloeiro(a) público deverão ser comprovadas nos autos para posterior deliberação.*

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. 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.

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.

14 - 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 UNIFACT FACTORING CONSULTORIA E FOMENTO COMERCIAL LTDA., na pessoa de seu representante legal; ENÉIAS FERREIRA DA SILVA, seu cônjuge CREUZILENE LISBOA DA SILVA, REGINA SILVIA NASCIMENTO MARTINES (ou MARTINEZ), seu cônjuge, se casada for, bem como o credor GERALDINO ALVARENGA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/11/2017. 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, 10 de julho de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

EMANUEL BRANDÃO FILHO
JUIZ DE DIREITO