

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **TU MOON (ou MOOM) SHIUN** (CPF: 012.869.178-67), **KEROLINE TU** (CPF: 360.900.998-56), seus cônjuges, se casados forem, dos coproprietários **TU MOON LONG** (CPF: 069.158.448-64), seu cônjuge **WANG HUEI FANG** (CPF: 212.712.058-23), da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de **NILZENEIDE DA SILVA LIMA** (CPF: 215.080.112-49), **LIU JONG KWANG** (CPF: 008.221.648-76), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0002287-29.2020.8.26.0003 – Ordem nº 1867/2018**, em trâmite na **3ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP**, requerida por **ESPÓLIO DE TU ZUEI SUEI**, representado por seus herdeiros, **MING CHIO TU LIU** (CPF: 937.163.628-91), **TU MOON MING** (CPF: 060.562.168-37).

A Dra. Lídia Regina Rodrigues Monteiro Cabrini, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Imóvel localizado na Rua Assungui nº 701 - 701 - fundos, antiga Rua Delmina, na Saúde, 21º Subdistrito. Uma Casa e respectivo terreno, distante 66,50 metros, da esquina da Rua Guapiara, medindo 9,00 metros, de frente por 50,00 metros, da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 9,00 metros, encerrando a área de 450,00 m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com a Casa nº 711, do lado esquerdo com a Casa nº 697, e nos fundos com a Casa nº 734, que faz frente para à Avenida do Cursino, antes confrontava de um lado com Primo Garibuio ou sucessores e nos fundos com propriedade de João Carbielo e do outro lado com Pedro Franzini. **Contribuinte nº 046.096.0151.6. Matrícula nº 59.088 do 14º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 168/248, o referido imóvel encontra-se situado de Rua Assungui, nºs 701-705 e 701 fundos, Saúde, São Paulo/SP. Sobre o terreno encontram as seguintes benfeitorias: **Casa/Sobrado:** Trata-se de uma Casa Residencial de Padrão Médio com a área total construída de 592,23 m², que possui a idade de 35 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando reparos simples; **Edícula:** Trata-se de uma Casa Residencial de Padrão Simples com a área total construída de 33,29 m²; que possui a idade de 35 anos e seu estado de conservação encontra-se regular; **Garagem:** Trata-se de edificação de Padrão Médio com a área construída de 285,16 m², que possui a idade de 35 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando reparos simples; e, **Cobertura da Garagem:** Trata-se de edificação de Padrão Médio com a área construída de 38,94 m², que possui a idade de 35 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando reparos simples. Garagem com depósito, banheiro e escada de acesso ao piso superior; Casa é composta de sala de estar, sala de jantar, cozinha, 05 (cinco) dormitórios, sendo 03 (três) suítes, corredor de acesso e pátio de circulação; e, Edícula composta de sala de estar, cozinha, banheiro, dormitório, escada de acesso ao pavimento superior, terraço, área de lazer, churrasqueira, sacada, área de serviço e banheiro da área de serviço. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 59088, conforme **Av. 07 (26/05/2023)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS¹: Constam Débitos de **Dívida Ativa** no valor de **R\$ 238.467,23 (até 26/04/2024)**.

OBS²: 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\$ 3.112.585,75 (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 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em **26/07/2024 às 15h10min**, e termina em **29/07/2024 às 15h10min**;
2ª Praça começa em **29/07/2024 às 15h11min**, e termina em **19/08/2024 às 15h10min**.

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 95,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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).

6 - 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).

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 - 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.

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.

13 - 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, TU MOON (ou MOOM) SHIUN, KEROLINE TU, seus cônjuges, se casados forem, os coproprietários TU MOON LONG, seu cônjuge WANG HUEI FANG, a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como NILZENEIDE DA SILVA LIMA, LIU JONG KWANG e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/06/2020. 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, 11 de junho de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LÍDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI
JUÍZA DE DIREITO