

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **DAROZ E PARDINI LATICÍNIOS LTDA. EPP** (CNPJ: 03.499.214/0001-42), na pessoa de seu representante legal; **ESPÓLIO DE ROBERTO APARECIDO PARDINI**, na pessoa de suas herdeiras **LETÍCIA DAROZ PARDINI** (CPF. 304.022.908-79) e **ANDRÉIA DAROZ PARDINI CARDOSO** (CPF. 331.972.518-14), da coproprietária **MARIA ESTELA DAROZ PARDINI** (CPF: 010.276.888-96), bem como dos credores **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **FERNANDO PEREIRA DE OLIVEIRA** (CPF: 162.174.464-72), **GAIDO E MASSIORETO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 24.673.678/0001-01), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1000285-91.2019.8.26.0007 – Ordem nº 27/2019**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. Luciano de Moura Cruz, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um terreno situado à Rua Jacurucu (antiga Rua Tupinambás – Conforme Av. 02), lote 50 da quadra 29 da Vila 15 de Novembro, em Itaquera, medindo 10,00 metros de frente, por 40,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 400,00 m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o lote 49; do lado esquerdo com o lote 51, e nos fundos com parte do lote 9; distante 40,00 metros da esquina formada pelas Ruas Tupinambás e Guarani e do lado esquerdo de quem vindo desta última para o imóvel se dirige. **Contribuinte nº 138.069.0049.2. Matrícula nº 29.564 do 9º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 249/258, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Jacurucu, nº 271, Para XV de Novembro, São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se erigida uma edificação de uso industrial totalizando 455,00 m<sup>2</sup>, o imóvel é caracterizado como Galpão Padrão Médio, com idade aparente estimada de 20 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples a importantes. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 29564, conforme **Av. 05 (04/11/2019)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 06 (19/11/2019)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1017245-56.2018.8.26.0008, 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP.

**OBS<sup>1</sup>:** *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 7.243,14 e Dívida Ativa no valor de R\$ 46.721,43, totalizando R\$ 53.964,57 (até 14/05/2024).*

**OBS<sup>2</sup>:**

- a) *Conforme constam as fls. 219/220, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 1017245-56.2018.8.26.0008, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP, tendo como autor o EXEQUENTE.*
- b) *Conforme constam as fls. 330, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0005957-31.2018.8.26.0008, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP, tendo como autor Fernando Pereira de Oliveira.*
- c) *Conforme constam as fls. 399, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0003695-09.2021.8.26.0007, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Itaquera/SP, tendo como autor Gaido e Massioreto - Sociedade de Advogados.*

**OBS<sup>3</sup>:** *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\$ 1.450.995,00 (maio/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 30/07/2024 às 10h20min, e termina em 02/08/2024 às 10h20min; 2ª Praça começa em 02/08/2024 às 10h21min, e termina em 22/08/2024 às 10h20min.**

**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 50,00% 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).

**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** - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta da Leiloeira Oficial: Dora Plat CPF 070.809.068-06, Banco Itaú, Agência 3756, C/C 01767-3 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

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](mailto: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 [zukerman.com.br](http://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.

Ficam os executados DAROZ E PARDINI LATICÍNIOS LTDA. EPP, na pessoa de seu representante legal; ESPÓLIO DE ROBERTO APARECIDO PARDINI, na pessoa de suas herdeiras LETÍCIA DAROZ PARDINI e ANDRÉIA DAROZ PARDINI CARDOSO, a coproprietária MARIA ESTELA DAROZ PARDINI, bem como os credores PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, FERNANDO PEREIRA DE OLIVEIRA, GAIDO E MASSIORETO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/08/2019. 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, 24 de maio de 2024.

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

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

---

LUCIANO DE MOURA CRUZ  
JUIZ DE DIREITO