

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **JOAQUIM GOMES PINTO** (CPF: 007.965.418-50), seu cônjuge, se casado for, **RUFINO FERREIRA PINTO** (CPF: 055.077.318-53), seu cônjuge e coproprietária **FRANCELINA GOMES** (CPF: 150.901.118-80), bem como dos credores **APPARECIDO SERRA** (CPF: 136.577.048-68), **HELENA ALONSO DE CARVALHO** (CPF: 142.625.088-62), **JOSÉ CLAUDIO CARDOSO** (qualificação ignorada), **COSSINA COUTINHO GOMES** (CPF: 050.893.583-03), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0003017-38.2023.8.26.0002 – Ordem nº 3180/2003**, em trâmite na **5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**, requerida por **ANGEL NIETO RODRIGUEZ** (CPF: 047.393.958-43).

O Dr. Eurico Leonel Peixoto 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um Apartamento sob nº 07, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Alexandria, situado à Avenida Washington Luiz, com entrada pelo nº 4.659, 30º Subdistrito - Ibirapuera, abrangendo a área útil de 74,99 metros quadrados, mais a área comum de 6,53 metros quadrados, perfazendo um total de 81,52 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a quota parte ideal de 4,147% e confronta, tomando-se por base sua entrada, pela frente com o corredor de circulação, pelo lado direito com a escadaria do prédio, pelo lado esquerdo com a Passagem Particular, e nos fundos com a Avenida Washington Luiz. **Contribuinte nº 086.411.0048.2** (Conforme fls. 469 dos autos). **Matrícula nº 18.353 do 15º CRI da Capital/SP**. **OBS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 295/306, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Washington Luiz, 4659, Santo Amaro, São Paulo/SP. Trata-se de Apartamento de Padrão Simples com a área privativa de 74,99 m², sem elevador e vaga de garagem, que possui a idade aparente de 10 anos e seu estado de conservação é regular.** **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 18353, conforme **Av. 02 (04/11/2016)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%. **Av. 03 (30/07/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000783-28.2017.5.02.0703, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP de São Paulo/SP – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Av. 04 (04/10/2021)**, PENHORA em favor de APPARECIDO SERRA, Processo nº 0009934-44.2021.8.26.0002, 14ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. **Av. 05 (31/07/2023)**, PENHORA em favor de HELENA ALONSO DE CARVALHO, Processo nº 0038729-65.2018.8.26.0002, 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP.

**OBS<sup>1</sup>:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 20/05/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 518.304,30 (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 – OBSERVAÇÕES

- a) *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 recai 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*
- b) *Conforme constam as fls. 750/752, houve a penhora no rosto dos autos, Processo nº 1000783-28.2017.5.02.0703, em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho da Capital – Zona Sul/SP, tendo como autor José Claudio Cardoso;*
- c) *Conforme constam as fls. 756/759, houve a penhora no rosto dos autos, Processo nº 1002325-64.2016.5.02.0720, em trâmite perante a 20ª Vara do Trabalho da Capital – Zona Sul/SP, tendo como autora Cossina Coutinho Gomes;*

**5 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 16/08/2024 às 14h30min, e termina em 19/08/2024 às 14h30min; 2ª Praça começa em 19/08/2024 às 14h31min, e termina em 10/09/2024 às 14h30min.

**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 75,00% 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). 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). *No requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vencidas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).*

**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 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.

**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. A comissão da leiloeira 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 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.

**10 - 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.

**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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://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 JOAQUIM GOMES PINTO, seu cônjuge, se casado for, RUFINO FERREIRA PINTO, seu cônjuge e coproprietária FRANCELINA GOMES, bem como os credores APPARECIDO SERRA, HELENA ALONSO DE CARVALHO, JOSÉ CLAUDIO CARDOSO, COSSINA COUTINHO GOMES e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/10/2016. 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, 17 de maio de 2024.

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

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

---

**EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO**  
**JUIZ DE DIREITO**