

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **DUTRA MG VEICULOS E PEÇAS EIRELI** (CNPJ: 18.003.496/0001-12), **PASSATEMPO ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA** (CNPJ: 07.561.230/0001-79), **MDV HOLDING LTDA** (CNPJ: 42.334.719/0001-09), **ODUVALDO MIRAMAR VIANA** (CPF: 522.904.768-20), credores **BANCO ABC BRASIL S.A.** (CNPJ: 28.195.667/0001-06), **ITAU UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), **PREF. DE GUARULHOS - SECR. DA FAZENDA** (CNPJ: 46.319.000/0001-50), **LEONARDO AMARAL VIANA** (CPF: 350.532.638-09), credor hipotecário **BANCO GMAC S/A** (CNPJ: 59.274.605/0001-13), terceiros interessados **PONTUAL INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA** (CNPJ: 15.789.677/0001-28), **GRU POWER COMERCIO E IMPORTAÇÃO (AUTOMATIC DOORS)** (CNPJ: 22.163.940/0001-34), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1047851-09.2023.8.26.0100**, em trâmite na **26ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, ajuizada por **ITAU UNIBANCO S.A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04).

O Dr. ROGERIO DE CAMARGO ARRUDA, 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** - Único prédio identificado pelo nº 4.252 da Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, com 4.480,48m<sup>2</sup> de área construída (conforme Av.25 -Edificação Mutação -Reforma com ampliação - 18/01/2022), construído no terreno, situado no local denominado Três Cruzes, Bairro de São Miguel, perímetro urbano, com uma área de 7.674,254m<sup>2</sup>, o qual possui a seguinte descrição: inicia a margem do córrego da Estrada Grande, numa reta de 124,69m<sup>2</sup>, deriva à direita na distância de 48,50m e defletindo à esquerda na distância de 61,50m, até atingir a Estrada Juscelino K. de Oliveira, aí deriva à direita na distância de 7,10m de frente para a Estrada Juscelino K. de Oliveira, defletindo à direita por uma distância de 378,041m, derivando à esquerda em curva com o desenvolvimento de 16,663m, seguindo em linha reta, com a distância de 2,860m, defletindo à direita e me curva com o desenvolvimento de 15,852m, seguindo em linha reta com uma distância de 81,00m, até encontrar a margem do Córrego da Estrada Grande, defletindo à direita em linha tortuosa, com a distância de 93,50m, atingindo o ponto de partida. **Contribuinte nº 094.75.57.0408.00.000. Matrícula nº 60.542 do 1ª CRI de GUARULHOS/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 60542, conforme **R.01(11/04/1994)**, Proprietário ODUVALDO MIRAMAR VIANA. **R.17(24/09/2013)**, Hipoteca em favor de BANCO GMAC S/A. **Av.24(18/01/2022)**, Cadastro sob o nº 094.75.57.0408.00.000. **Av.25(18/01/2022)**, Edificação Mutação - Reforma com ampliação, passando a constituir um Único prédio identificado pelo nº 4.252 da Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, com 4.480,48m<sup>2</sup> de área construída. **Av.26(09/08/2023)**, Ajuizamento de Ação de Execução a favor de BANCO ABC BRASIL S.A, Processo nº 1091646-65.2023.8.26.0100, 42ª VC/Central. **Av.27(12/12/2023)**, Ajuizamento de Ação de Execução a favor de ITAU UNIBANCO S/A, Processo nº 1037019-14.2023.8.26.0100, 6ª VC/Jabaquara. **Av.28(29/02/2024)**, Ajuizamento de Ação de Execução a favor de ITAU UNIBANCO S/A, Processo nº 1047847-69.2023.8.26.0100, 8ª VC/Santana. **Av.29(02/04/2024)**, Penhora Exequenda. **Av.30(14/06/2024)**, Penhora em favor de LEONARDO AMARAL VIANA, Processo nº 1031483-56.2022.8.26.0100, 6ª VF/Capital.

**OBS:** Constam Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 37.180,71 até 28/06/2024.

**OBS:** Determinado Penhora no rosto dos autos: Itaú Unibanco S/A - Processo 1047847-69.2023.8.26.0100 - R\$ 959.589,05(07/2024); Itaú Unibanco S/A - Processo 1037019-14.2023.8.26.0100 - R\$ 661.828,04(07/2024); Banco ABC Brasil S/A - Processo 1091646-65.2023.8.26.0100.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 13.479.097,00 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 4.682.758,90 (julho/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/09/2024 às 11h50min, e termina em 16/09/2024 às 11h50min; 2ª Praça começa em 16/09/2024 às 11h51min, e termina em 07/10/2024 às 11h51min.**

**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 término da primeira praça, proposta por valor não inferior ao atualizado da avaliação; **(ii)** até o término da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado; **(iii)** caso não haja licitantes, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado, a ser apresentada nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1047851-09.2023.8.26.0100.

**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 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.

**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 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.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br), com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados DUTRA MG VEICULOS E PEÇAS EIRELI, PASSATEMPO ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, MDV HOLDING LTDA, ODUVALDO MIRAMAR VIANA, bem como os credores BANCO ABC BRASIL S.A., ITAU UNIBANCO S/A, PREF. DE GUARULHOS - SECR. DA FAZENDA, LEONARDO AMARAL VIANA, credor(a) hipotecário BANCO GMAC S/A, terceiro(a) interessado PONTUAL INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA, GRU POWER COMERCIO E IMPORTAÇÃO (AUTOMATIC DOORS), e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/06/2023. 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, 21 de agosto de 2024.

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

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

---

ROGERIO DE CAMARGO ARRUDA  
JUIZ DE DIREITO