

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ASSETS CONSULTORIA E PARTICIPAÇÃO LTDA** (CNPJ: 53.822.219/0001-32), **ESPÓLIO DE MARCO ANTONIO MOURA DE CASTRO** (CPF: 991.246.298-04), *na pessoa de seu representante legal* **MARCO FÁBIO ULISSES ROCHA MOURA DE CASTRO** (CPF: 377.950.688-20), **CLÁUDIO AUGUSTO MENTE** (CPF: 043.531.048-88), **MORRO AGUDO AGROPECUÁRIA LTDA** (CNPJ: 65.884.140/0001-15), **MC CONSULTORIA ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA** (CNPJ: 58.630.062/0001-67), coproprietária **VALÉRIA DE CARVALHO AMARAL ROCHA** (CPF: 006.314.068-32), credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0541442-85.1997.8.26.0100**, em trâmite na **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **TATEC COMÉRCIO ASSESSORIA E PLANEJAMENTO LTDA** (CNPJ: 58.076.704/0001-28), **ESPÓLIO DE LUIZ OTÁVIO CAIUBY LEMOS DA SILVA** (CPF: 570.712.768-20), **LUIZ OTÁVIO PUPO LEMOS DA SILVA** (CPF: 316.324.458-08), **LUCIANA PUPO LEMOS DA SILVA** (CPF: 370.348.508-60).

O Dr. Felipe Poyares Miranda, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - UM PRÉDIO à Rua SILVIA CELESTE DE CAMPOS nº 510, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 29m de frente, por 46,82m da frente aos fundos do lado direito visto da rua, 42,77m do lado esquerdo e 23,93m nos fundos, encerrando a área de 1185m², confrontando do lado direito com o prédio nº 506, do lado esquerdo com o prédio nº 554 e nos fundos com os prédios nºs 2.283, 2.301 e 2.315 da Avenida Pedroso de Moraes **Contribuintes nº 083.037.0017-0 e 083.037.0047-2. Matrícula nº 122.216 do 10º CRI de São Paulo/SP. BENFEITORIAS:** Conforme Fls. 2816 a 2820, a parte TÉRREA é composta por: 01 (um) hall de entrada; 01 (uma) sala de vídeo; 01 (uma) sala de estar; 01 (uma) sala de jantar; 01 (um) escritório; 01 (um) lavabo; 01 (uma) dispensa; 01 (uma) copa; 01 (uma) cozinha; 01 (um) hall de distribuição de serviços; 02 (dois) dormitórios de serviços; 01 (uma) dispensa de serviços; 01 (uma) lavanderia; 01 (uma) escada de acesso ao piso superior. PISO SUPERIOR: 01 (um) hall de distribuição; 04 (quatro) suítes; 04 (quatro) banheiro das suítes; 02 (duas) sacadas; 01 (um) cômodo para guarda de roupas/troféus; 01 (uma) despensa para guarda de livros. EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA: 01 (um) salão; 01 (um) escritório; 01 (um) banheiro; 01 (uma) oficina. EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA: 01 (um) salão; 01 (um) escritório; 01 (um) banheiro; 01 (uma) oficina. ÁREA DE LAZER: 01 (uma) piscina; 01 (um) gazebo. Área construída de 742,00m². **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 122.216, conforme **AV. 02 (05/07/2019)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.03 (16/09/2019)**, DECISÃO JUDICIAL para penhora de fração ideal superior à pertencente ao executado, conforme fls. 2649 e acórdão às fls. 2635/2641 em 25/11/2014 no processo 0541442-85.1997.8.26.0100 perante a 16ª Vara Cível da Capital - SP.

Débitos tributários: Contribuinte 083.037.0047-2 consta a quantia de **R\$ 937.865,19** referente à débitos inscritos em dívida ativa e **R\$78.072,50** referente ao IPTU do exercício de 2024.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - **R\$ 9.793.684,00 (julho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - **R\$ 5.358.714,53 (maio/2024 – Conforme fls. 4105/4106 - AUTOS).**

4 - DATAS DAS PRAÇAS - **1ª Praça** começa em **20/09/2024 às 10h50min**, e termina em **25/09/2024 às 10h50min**;
2ª Praça começa em **25/09/2024 às 10h51min**, e termina em **17/10/2024 às 10h50min**.

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 80% 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(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 - 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.

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, 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 requeridos ASSETS CONSULTORIA E PARTICIPAÇÃO LTDA, ESPÓLIO DE MARCO ANTONIO MOURA DE CASTRO *na pessoa de seu representante legal* MARCO FÁBIO ULISSES ROCHA MOURA DE CASTRO, CLÁUDIO AUGUSTO MENTE, MORRO AGUDO AGROPECUÁRIA LTDA, MC CONSULTORIA ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA, coproprietária VALÉRIA DE CARVALHO AMARAL ROCHA, bem como o credor tributário MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/06/2019. 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, 16 de agosto de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

FELIPE POYARES MIRANDA
JUIZ DE DIREITO