

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação do executado **LUIS CARLOS CUSTODIO** (CPF: 143.334.288-07), terceiros interessados **MARIA ROSANGELA DE ANDRADE CUSTODIO** (CPF: 267.112.648-43), **CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA** (CPF: 075.570.598-08), **SIMONE APARECIDA DE MARTINO OLIVEIRA** (CPF: 134.811.048-12), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0003502-32.2012.8.26.0161**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA/SP**, requerida por **JOÃO VOM STEIN NETO** (CPF: 307.353.358-34).

A Dra. Erika Diniz, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - IMÓVEL:** UNIDADE AUTONOMA, consistente da residência/sobrado nº 41, localizado no CONDOMÍNIO THE HILL RESIDENCE, o qual tem entrada pelo nº 65 da Rua Heizo Nakano, contendo a área privativa real de 143,130 metros quadrados (sendo 93,230 metros quadrados privativa cobertos, e 49,900 metros quadrados privativa descoberta, referente ao quintal, as vagas e a área descoberta); área comum real de 102,612 metros quadrados (sendo 3,049 metros quadrados coberta e 99,563 metros quadrados descoberta) totalizando a área real da unidade de 245,742 metros quadrados, equivalente a uma fração ideal de 1,4085% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio e, uma área de projeção da residência no terreno de 97,470 metros quadrados, confrontando de quem da via de circulação interna do condomínio, olha para a unidade, pela frente com a via de circulação interna, onde mede 5,700 m; pelo lado direito com a residência-sobrado nº 40, onde mede 17,100 m; pelo lado esquerdo com a residência-sobrado nº 52, onde mede 5,700 m, possuindo um terreno de utilização exclusiva de 97,479m². Referida residência tem duas (2) vagas para estacionamento e guarda de um (1) veículo de passeio de porte médio padrão nacional, situadas no recuo frontal da unidade, em relação a via de circulação interna (pavimento térreo), e de uso exclusivo da residência. O CONDOMÍNIO THE HILL RESIDENCE acha-se construído em terreno com área de 14.205,87 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 50.900, deste registro imobiliário. **Contribuinte nº 024.061.074.041. Matrícula nº 54.255 do 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 54255, conforme **Av.12 (14/05/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Luis Carlos Custodio, Processo nº 0000606-22.2012.5.02.0262. **Av.13 (14/05/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Luis Carlos Custodio, Processo nº 0000608-89.2012.5.02.0262. **Av.14 (26/05/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Luis Carlos Custodio, Processo nº 0000525-76.2012.5.02.0261. **Av.15 (14/06/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Luis Carlos Custodio, Processo nº 0000607-07.2012.5.02.0261. **Av.16 (11/08/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Luis Carlos Custodio. **Av.17 (25/11/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Luis Carlos Custodio, Processo nº 0000620-09.2012.5.02.0261. **Av.18 (30/05/2022)**, Indisponibilidade de Bens de Luis Carlos Custodio, Processo nº 0000620-09.2012.5.02.0261.

**OBS1:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$627,70 até 26/07/2024.

**OBS2:** Constan às fls. 454 e 478 Penhora no rosto dos autos, Processos 0000602.79.2012.5.02.0263 e 0000446-91.2012.5.02.0263.

**OBS3:** 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.

**OBS4:** Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 852.607,25 (julho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 20/09/2024 às 10h50min, e termina em 24/09/2024 às 10h50min; 2ª Praça começa em 24/09/2024 às 10h51min, e termina em 15/10/2024 às 10h50min.**

**4 - 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), 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).

**5 - 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).

**6 - 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.

**7 - 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

**8 - 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.

**9 - 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.

**10 - 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.

**11-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](http://www.portalzuk.com.br).

**12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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.

Fica o executado LUIS CARLOS CUSTODIO, terceiros interessados MARIA ROSANGELA DE ANDRADE CUSTODIO, CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA, SIMONE APARECIDA DE MARTINO OLIVEIRA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 28/04/2016. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Diadema, 26 de julho de 2024

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

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

---

**ERIKA DINIZ**  
**JUÍZA DE DIREITO**