

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL** de bens imóveis e para intimação dos executados **ANA REGINA OLIVER MASSA** (CPF: 177.049.808-74), coproprietário **ESPOLIO DE NICO LINO GUIHERME MASSA** (CPF: 231.343.058-87), credores **BANCO FIBRA S.A.** (CNPJ: 58.616.418/0001-08), **BANCO INDUSVAL S.A.(ATUAL BANCO MASTER QUE COMPROU O BANCO VOITER, EX-INDUSVAL)** (CNPJ: 33.923.798/0001-00), **BANCO TRICURY S.A.** (CNPJ: 57.839.805/0001-40), **BANCO BGN S.A.** (CNPJ: 00.558.456/0004-14) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0019269-43.2005.8.26.0004**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP**, requerida por **BANCO DO BRASIL S.A (ATUAL SUCESSORA BANCO NOSSA CAIXA S.A)** (CNPJ: 00.000.000/0001-91).

A Dra. ADRIANA GENIN FIORES BASSO, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001 - PARTE IDEAL (50%)** -Metade Ideal (50%) do **APTO Nº53** no 5º andar do EDIFÍCIO UNIÃO, a rua da União nº 469, no 9º subdistrito-Vila Mariana, contribuinte número 038.089.0074, tem uma área útil de 41,62ms<sup>2</sup>, uma área comum de 6,50ms<sup>2</sup>, perfazendo uma área total de 48,12ms e uma participação ideal no terreno e coisas de uso comum de 3,80% do seu todo. **Contribuinte nº 038.089.02620. Matrícula nº 5.401 do 1ª CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 5401, conforme **R.04(25/10/1983)**, Proprietários NICO LINO GUILHERME MASSA E ANA REGINA OLIVER MASSA. **R.15(14/06/2005)**, Arresto em favor de BANCO FIBRA S.A, Processo nº 0040994-91.2005.8.26.0100, 36ª VC/Central. **Av.16(24/07/2007)**, Indisponibilidade do imóvel objeto da matrícula, Processo nº 804/2006, 4ªVC/Barueri. **Av.17(04/01/2012)**, Penhora em favor de BANCO INDUSVAL S.A, Processo nº 068.01.2006.030029-7, 5ªVC/Barueri. **Av.18(08/07/2013)**, Penhora em favor de BANCO TRICURY S.A, Processo nº 0023976-54.2005.8.26.0004, 4ª VC/Lapa. **Av.19(06/08/2015)**, Penhora em favor de BANCO BGN S.A, Processo nº 059570-35.2005.8.26.0100, 5ªVC/Central. **Av.20(21/07/2021)**, Indisponibilidade dos bens de NICO LINO GUILHERME MASSA, Processo nº 0002900-91.2007.5.02.0013, TRT 2ª Região. **AV.21(04/08/2022)**, Penhora Exequenda.

**OBS:** Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$888,40 até 19/07/2024 e dívida ativa no valor de R\$18.365,07, totalizando R\$19.253,47 até 19/07/2024.

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 103.876,86 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 207.753,72 (junho/2024).**

**LOTE 002 - PARTE IDEAL (50%)** -Metade Ideal (50%) do **APTO Nº64** no 6º andar do EDIFÍCIO UNIÃO, a rua da União nº 469, no 9º subdistrito-Vila Mariana, contribuinte número 038.089.0074, tem uma área útil de 41,62ms<sup>2</sup>, uma área comum de 6,50ms<sup>2</sup>, perfazendo uma área total de 48,12ms e uma participação ideal no terreno e coisas de uso comum de 3,80% do seu todo. **Contribuinte nº 03808902671. Matrícula nº 5.404 do 1ª CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 5404, conforme **R.04(25/10/1983)**, Proprietários NICO LINO GUILHERME MASSA E ANA REGINA OLIVER MASSA. **R.15(14/06/2005)**, Arresto em favor do BANCO FIBRA S.A, Processo nº 0040994-91.2005.8.26.0100, 36ª VC/Central. **Av.16(24/07/2007)**, Indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, Processo nº 804/2006, 4ª VC/Barueri. **Av.17(04/01/2012)**, Penhora em favor de BANCO INDUSVAL S.A, Processo nº 068.01.2006.030029-7, 5ªVC/Barueri. **Av.18(08/07/2013)**, Penhora em favor de BANCO TRICURY S.A, Processo nº 0023976-54.2005.8.26.0004, 4ªVC/Lapa. **Av.19(06/08/2015)**, Penhora em favor de BANCO BGN S.A, Processo nº 0059570-35.2005.8.26.0100, 5ª VC/Central. **Av.20(21/07/2021)**, Indisponibilidade dos bens de NICO LINO GUILHERME MASSA, Processo nº 0002900-91.2007.5.02.0013, TRT 2ª Região. **Av.21(04/08/2022)**, Penhora Exequenda. **OBS:** Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$888,40 até 22/07/2024 e dívida ativa no valor de R\$18.365,57, totalizando R\$19.253,97 até 22/07/2024.

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 103.876,86 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 207.753,72 (julho/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS<sup>1</sup>:** *Conforme fls, 928, o perito observou que: Nas fotografias é possível observar a degradação do edifício, aparentemente não são realizadas manutenções há muitos anos. Vidros quebrados, pintura completamente deteriorada e até o interfone quebrado. O edifício aparenta um completo abandono. Porém, pelas janelas é possível ver que ainda existem moradores no local. Aos apartamentos NÃO cabe o direito de uso da garagem coletiva.*

**OBS<sup>2</sup>:** Será levado a leilão 50% do imóvel (Lote 01 e Lote 02).

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 207.753,72 (JULHO/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.027.595,98 (junho/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/09/2024 às 10h30min, e termina em 12/09/2024 às 10h30min; 2ª Praça começa em 12/09/2024 às 10h31min, e termina em 04/10/2024 às 10h30min.**

**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 70% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**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 do(a) leiloeiro(a) 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 ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) 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 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.

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

**13 - 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 a executada ANA REGINA OLIVER MASSA, coproprietário ESPOLIO DE NICO LINO GUIHERME MASSA, bem como os credores BANCO FIBRA S.A., BANCO INDUSVAL S.A. (atual BANCO MASTER que comprou o BANCO VOITER, ex-INDUSVAL), BANCO TRICURY S.A., BANCO BGN S.A., e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 02/10/2019. 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, 22 de julho de 2024.

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

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

---

**ADRIANA GENIN FIORES BASSO**  
**JUÍZA DE DIREITO**