

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **MARQUES ESTÚDIO EIRELLI EPP** (CNPJ: 24.988.460/0001-38), na pessoa de seu representante legal, **JUCELI APARECIDA SILVÉRIO CRUZ THEODORO** (CPF: 012.441.018-93), seu cônjuge, se casada for, bem como dos credores **CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA.** (CNPJ: 61.464.749/0001-84), **SAVEN COMERCIAL E IMÓVEIS LTDA.** (CNPJ: 74.623.307/0001-85), **MARGARETE MATOS DE OLIVEIRA** (CPF: 367.949.798-96), **GUSTAVO PADILHA ADVOGADOS ASSOCIADOS** (qualificação ignorada), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA** (CNPJ: 46.522.983/0001-27), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1033832-37.2019.8.26.0100 – Ordem nº 590/2019**, em trâmite na **38ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **BR MALLS PARTICIPAÇÕES S/A** (CNPJ: 06.977.745/0001-91), **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-BM JARDIM SUL FII** (CNPJ: 14.879.856/0001-93).

O Dr. Guilherme Rocha Oliva, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Terreno Urbano, situado na Rua Hawai (antiga Rua Chile - Conforme Av. 03), constituído pelo Lote nº 28, da Quadra nº 23, do loteamento denominado Recanto Maravilha III, no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, do Estado de São Paulo, medindo 14,40 metros de frente para a Rua Hawai (antiga Rua Chile - Conforme Av. 03); 49,60 metros do lado direito, de quem da citada via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote nº 29; 52,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 27; e, 15,50 metros nos fundos, confrontando com parte dos lotes nºs 13, 14 e 25; encerrando a área de 750,00 m². **Contribuinte nº 24353.43.64.0625.00.000. Matrícula nº 146.937 do CRI de Barueri/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta na Averbação 04, bem como no laudo de avaliação de fls. 288/293, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Hawai, 309, Recanto Maravilha III, Santana de Parnaíba/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado uma Casa residencial com a área construída de 419,70 m². **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 146937, conforme **Av. 08 (11/07/2018)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA., Processo nº 1015118-88.2017.8.26.0006, 2ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/SP. **Av. 09 (22/02/2019)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de SAVEN COMERCIAL E IMÓVEIS LTDA., Processo nº 1006005-67.2018.8.26.0009, 3ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente/SP. **Av. 10 (22/04/2021)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 11 (22/03/2022)**, **Av. 12 (17/08/2023)** e **Av. 14 (07/11/2018)**, INDISPONIBILIDADES DE BENS e PENHORA em favor de MARGARETE MATOS DE OLIVEIRA, Processo nº 1001126-93.2018.5.02.0604, 4ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Leste - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP de São Paulo/SP - TST - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região.

OBS: *Constam Débitos de IPTU (Exercício 2024) no valor de R\$ 1.012,26 (até 19/07/2024) e Dívida Ativa no valor de R\$ 32.163,71 (até 27/02/2024 – Conforme fls. 457/460 dos autos), totalizando R\$ 33.175,97.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.075.846,88 (julho/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 constam as fls. 338/339, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 1062362-59.2016.8.26.0002/01, em trâmite perante a 11ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, tendo como autor Gustavo Padilha Advogados.*
- b) *Conforme constam as fls. 481, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 1015118-88.2017.8.26.0006, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/SP, tendo como autor Centerleste Empreendimentos Comerciais Ltda.*

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/09/2024 às 11h30min, e termina em 10/09/2024 às 11h30min; 2ª Praça começa em 10/09/2024 às 11h31min, e termina em 01/10/2024 às 11h30min.

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 60% 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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 - 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.

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. 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. Para participar acesse 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 MARQUES ESTÚDIO EIRELLI EPP, na pessoa de seu representante legal, JUCELI APARECIDA SILVÉRIO CRUZ THEODORO, seu cônjuge, se casada for, bem como os credores CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA., SAVEN COMERCIAL E IMÓVEIS LTDA., MARGARETE MATOS DE OLIVEIRA, GUSTAVO PADILHA ADVOGADOS ASSOCIADOS, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 19/02/2020. 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, 24 de julho de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

GUILHERME ROCHA OLIVA
JUIZ DE DIREITO