

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação das partes, herdeiros e demais interessados CARMEN NILDA SANTOS FERREIRA (CPF: 125.700.058-60), HILDA SIERVO DOS SANTOS FERREIRA (CPF: 759.640.318-20), HELOISA SIERVO SANTOS FERREIRA RAMOS (CPF: 037.234.348-19), DIVA SANTOS FERREIRA interdita por sua curadora CARMEN NILDA SANTOS FERREIRA (CPF: 125.700.058-60), ROSEMARY SIERVO DOS SANTOS FERREIRA interdita por sua curadora CARMEN NILDA SANTOS FERREIRA (CPF: 125.700.058-60), MOISES SANTOS FERREIRA JUNIOR (CPF: 906.745.108-87), EDSON SIERVO DOS SANTOS FERREIRA (CPF: 126.364.718-98), REINALDO SIERVO SANTOS FERREIRA (CPF: 126.364.688-38), ANTONIO SIERVO SANTOS FERREIRA (CPF: 003.153.888-62), ESPOLIO DE MARCIA FUZISAWA SIERVO DOS SANTOS FERREIRA, por seus herdeiros CAMILA FUZISAWA SIERVO SANTOS FERREIRA (CPF: 324.732.988-90), LUCAS FUZISAWA SIERVO SANTOS FERREIRA (CPF: 360.758.348-00) e LARISSA FUZISAWA SIERVO SANTOS FERREIRA (CPF: 373.844.418-11), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados e, ainda, de suas advogadas e procuradoras subscritas nos autos do processo, VERALICE SCHUNCK LANG, RENATA GONÇALVES WERNECK BUZZULINI, PAULA CRISTIANE DE ALEMIEDA FERNANDES, LAZARINA GUALBERTO, ALESSANDRA PEREIRA DOS SANTOS CARVALHO NUNES, , bem como, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ: 01.468.760/0001-90), em que foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo expedida perante a AÇÃO DE INVENTÁRIO, Processo nº 1013747-38.2016.8.26.0002, em trâmite na 03ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP, para arrolamento, inventário, alienação e partilha dos bens de NILDA SIERVO SANTOS FERREIRA

A Dra. ANDREA CASTILHO GARCIA PARANHOS, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um prédio sob o nº 356 da Avenida Washington Luiz (Av.02 - 14/01/1982), construído sob o terreno situado à Avenida Washington Luiz, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área de 2.000,00m², medindo 39,00m de frene, por 57,50m de frente aos fundos do lado esquerdo de quem da avenida olha para o imóvel, 44,50m do lado direito, tendo nos fundos 39,00m mais ou menos, e por uma linha irregular, confinando do lado direito de quem olha para o imóvel com prédio nº 158, do lado esquerdo com o prédio nº 364, e nos fundos com o córrego Poly, distante 53,60m da esquina da Rua Quatro, do Jardim Bélgica. **Contribuinte nº 0882980089. Matrícula nº 110.830 do 11º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 110830, conforme **Av.02(14/01/1982)**, Construção de um prédio sob o nº 356 da Av. Washington Luiz. **Av.03(06/07/2009)**, Contribuinte nº 088.298.0089-9. **Av.05(23/04/2019)**, Reabilitação de área contaminada - foi considerado reabilitado para uso como comércio varejista de combustíveis, sem o estabelecimento de medida de controle institucional.

OBS: Constam Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 36.894,12 até 04/09/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 548.508,32, totalizando **R\$ 585.402,44 até 04/09/2024.**

OBS: Foram apresentadas 06 (seis) avaliações nos autos (fls. 1037, 2012, 2996, 3016, 3017/3021, 3023). Nos termos da decisão de fls. 3029/3030, foi acolhida a média entre os valores fixados nas avaliações citadas anteriormente, consoante pleito da inventariante e parecer ministerial (fls. 2993/2994 e 3026/3027, respectivamente). Consoante informações extraídas de referidos documentos: "O imóvel precisa de reforma, a parte hidráulica e elétrica não foram testadas e o imóvel precisa de readequação para qualquer novo estabelecimento comercial." (fls. 2.012); "Trata-se de um galpão comercial com 492 mts de área construída e 2.000 mts de terreno plano, com testada de 39mts." (fls. 2996); "consiste num imóvel comercial, com área construída de 492m² (quatrocentos e noventa e dois metros quadrados) constituído de um galpão para fins comerciais (...)" (fls. 3023).

OBS: Conforme decisão de fls. 3029/3030, proferida em 21 de agosto de 2024: *“Diante da divergência existente entre os herdeiros, tendo sido juntadas 04 avaliações que atestam o valor médio de R\$ 6.000.000,00 e 02 no valor de R\$ 10.000.000,00, acolho o parecer ministerial de fls. 3026/3027 e as avaliações apresentadas pela inventariante a fls. 2993/2994 e atribuo ao imóvel o valor de R\$ 6.000.000,00”.*

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 6.000.000,00 (agosto/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 25/10/2024 às 11h20min, e termina em 31/10/2024 às 11h20min; 2ª Praça começa em 31/10/2024 às 11h21min, e termina em 21/11/2024 às 11h20min.

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 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.

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 - Conforme decisão de fls. 3029/3030, a comissão devida será de 4% (quatro por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (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.

12 - 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.

13 - 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 a leiloeira 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 as **partes, herdeiros e demais interessados** CARMEN NILDA SANTOS FERREIRA (CPF: 125.700.058-60), HILDA SIERVO DOS SANTOS FERREIRA (CPF: 759.640.318-20), HELOISA SIERVO SANTOS FERREIRA RAMOS (CPF: 037.234.348-19), DIVA SANTOS FERREIRA interdita por sua curadora CARMEN NILDA SANTOS FERREIRA (CPF: 125.700.058-60), ROSEMARY SIERVO DOS SANTOS FERREIRA interdita por sua curadora CARMEN NILDA SANTOS

FERREIRA (CPF: 125.700.058-60), MOISES SANTOS FERREIRA JUNIOR (CPF: 906.745.108-87), EDSON SIERVO DOS SANTOS FERREIRA (CPF: 126.364.718-98), REINALDO SIERVO SANTOS FERREIRA (CPF: 126.364.688-38), ANTONIO SIERVO SANTOS FERREIRA (CPF: 003.153.888-62), ESPOLIO DE MARCIA FUZISAWA SIERVO DOS SANTOS FERREIRA, por seus herdeiros CAMILA FUZISAWA SIERVO SANTOS FERREIRA (CPF: 324.732.988- 90), LUCAS FUZISAWA SIERVO SANTOS FERREIRA (CPF: 360.758.348-00) e LARISSA FUZISAWA SIERVO SANTOS FERREIRA (CPF: 373.844.418-11), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados e, ainda, de suas advogadas e procuradoras subscritas nos autos do processo, **VERALICE SCHUNCK LANG, RENATA GONÇALVES WERNECK BUZZULINI, PAULA CRISTIANE DE ALEMIEDA FERNANDES, LAZARINA GUALBERTO, ALESSANDRA PEREIRA DOS SANTOS CARVALHO NUNES**, bem como, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ: **01.468.760/0001-90**), e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. 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, 12 de setembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ANDREA CASTILHO GARCIA PARANHOS
JUÍZA DE DIREITO