

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos requeridos **WAGNER AMARAL SALUSTIANO** (CPF: 875.599.572-18), **CREDICOM ASSESSORIA EMPRESARIAL S/C LTDA** (CNPJ: 67.975.318/0001-69), credores **BECEGATO, NASTROMAGARIO E SAAD ADVOGADOS** (CNPJ: 05.852.368/0001-00), **ANTONIO CIUCCIO** (CPF: 021.565.348-37), 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 0076052-67.2019.8.26.0100**, em trâmite na **23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BECEGATO, NASTROMAGARIO E SAAD ADVOGADOS** (CNPJ: 05.852.368/0001-00).

O Dr. Vítor Gambassi Pereira, MM. Juiz 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - O apartamento nº 271, tipo duplex, localizado no 27º andar ou 26º pavimento do Edifício Saint Louis, situado à Rua Secundino Dominguez, nº 334, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, possuindo a área privativa de 93,90m², área comum do Edifício de 28,078m², área comum de paisagismo de 53,809m², área comum de garagem de 43,48m², perfazendo a área total de construção de 165,458m², área bruta de 219,267m², uma fração ideal no terreno de 51,94m² ou 1,4693% e uma quota ideal nas despesas gerais de 1,546%, cabendo-lhe o direito a utilização de 02 vagas na garagem coletiva do edifício, sujeitas a atuação de manobristas. O terreno onde se acha construído o referido edifício encerra a área de 3.535,00m². **Contribuinte nº 118.356.0203-6(AV.01). Matrícula nº 155.349 do 06º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 155.349, conforme **AV.03(24/11/2020)**, ARRESTO, fica o imóvel da presente matrícula ARRESTADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1043854-28.2017.8.26.0100, perante o Juízo de Processamento Judicial III do Foro Central, desta Capital, movida por CORREA MEYER E NASTROMAGARIO ADVOGADOS. **AV.04(27/09/2022)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CREDICOM ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA nos autos do processo nº 0000465-07.2010.5.02.0057. **AV.05(22/11/2022)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.06(09/05/2023)**, PREMONITÓRIA, fica a presente averbação a fim de constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1005276-36.2021.8.26.0009, perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente, movida por ANTONIO CIUCCIO.

Conforme Laudo de Avaliação, fls. 2.014/2.088 - AUTOS, o presente imóvel é composto, no primeiro pavimento por sala para dois ambientes, banheiro social e cozinha; no segundo pavimento conta com lavanderia, churrasqueira, dois dormitórios, um closet e banheiro.

Débitos tributários: Até a presente data, 11/09/2024, não foram encontrados débitos de IPTU nem dívida ativa junto ao Município de São Paulo.

Débitos condominiais: Conforme fls. 1.680 - AUTOS, o Edifício Saint Louis informou nestes autos a inexistência de débitos condominiais (11/2022).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 565.000,00 (maio/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - O apartamento-duplex nº 122, localizado no 12º/13º andares do EDIFÍCIO "TORREMOLINOS", situado à Rua Lydia Ferrari Magnoli, nº 250 (AV.03), esquina da Viela 38 e rua Pinheiro Guimarães, no Jardim Avelino, 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área útil de 204,95m², a área comum de divisão não proporcional de 18,00m², correspondente ao direito de uso exclusivo de 03 vagas para abrigar 03 automóveis de passeio na garagem, mais a área comum de divisão proporcional de 78,40m², encerrando a área construída de 301,35m² e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 6,0000%. O terreno, onde se acha construído o Edifício, encerra a área de 1.900,00m². **Contribuinte nº 051.325.0423-1(AV.03). Matrícula nº 120.225 do 06º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da

referida matrícula nº 120.225, conforme **AV.05(24/11/2020)**, ARRESTO, fica o imóvel da presente matrícula ARRESTADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1043854-28.2017.8.26.0100, perante o Juízo de Processamento Judicial III do Foro Central, desta Capital, movida por CORREA MEYER E NASTROMAGARIO ADVOGADOS. **AV.06(27/09/2022)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CREDICOM ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA nos autos do processo nº 0000465-07.2010.5.02.0057. **AV.08(22/11/2022)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.09(09/05/2023)**, PREMONITÓRIA, fica a presente averbação a fim de constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1005276-36.2021.8.26.0009, perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente, movida por ANTONIO CIUCCIO.

Débitos tributários: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 7.633,11 até 11/09/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 32.670,28, **totalizando R\$ 40.303,39** até 11/09/2024.

Conforme Laudo de Avaliação, fls. 1.925/2.013 - AUTOS, o presente imóvel é composto, no primeiro pavimento por sala para dois ambientes, banheiro social, dois dormitórios, suíte, cozinha, área de serviços, dormitório e banheiro de serviços; no segundo pavimento conta com piscina, churrasqueira, sauna, banheiro da piscina, sala de estar e suíte.

Débitos condominiais: Conforme fls. 1.656/1.678 - AUTOS, não constam débitos junto ao condomínio.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.280.000,00 (maio/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.845.000,00 (maio/2024 - Conforme Decisão de fls. 2.098 - AUTOS), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.692.106,14 (junho/2024 – Conforme fls. 2.093 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/10/2024 às 13h20min, e termina em 31/10/2024 às 13h20min; 2ª Praça começa em 31/10/2024 às 13h21min, e termina em 21/11/2024 às 13h20min.

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 50% 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 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@portazuk.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 WAGNER AMARAL SALUSTIANO, CREDICOM ASSESSORIA EMPRESARIAL S/C LTDA, bem como os credores BECEGATO, NASTROMAGARIO E SAAD ADVOGADOS, ANTONIO CIUCCIO, 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 das Penhoras realizadas em 13/10/2022. 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, 19 de setembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

VÍTOR GAMBASSI PEREIRA
JUIZ DE DIREITO