

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de NUA-PROPRIEDADE - PARTE IDEAL (50%)** de bem imóvel e para intimação do executado **ALESSANDRO CONSTANTINO MEROLA** (CPF: 282.558.908-07), coproprietário **ADRIANO CONSTANTINO MEROLA** (CPF: 250.923.008-50), *credor tributário* **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), credores **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, IRMÃOS CORNACHINI - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ACESSÓRIOS PARA MÓVEIS LTDA** (CNPJ: 61.915.872/0001-74), **ANDRÉ TUNA MARINHO** (CPF: 291.348.438-76), *usufrutuários* **APARECIDA CONSTANTINO** (CPF: 003.632.338-14) e **MARIO MEROLA** (CPF: 069.665.008-87), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0096498-24.2001.8.26.0100**, em trâmite na **34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **KAPITAL FACTORING SOCIEDADE DE FOMENTO COMERCIAL LTDA** (CNPJ: 60.202.843/0001-00).

A Dra. Adriana Sachsida Garcia, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - NUA-PROPRIEDADE - PARTE IDEAL (50%)** - UM PRÉDIO à Rua VENÂNCIO AIRES nº 1045, no 14º subdistrito Lapa, e o terreno medindo 7 m de frente, por 33,15 m da frente aos fundos, onde tem a largura de 7,03 m, com a área de 232,55 m<sup>2</sup>, confrontando de um lado com os fundos dos prédios nºs 310, 314, 334 e 336 da Rua Clélia, de outro lado com o prédio nº 1 053 e nos fundos com o prédio nº 83 da Rua Augusto Miranda. **Contribuinte nº 022.012.0031-9. Matrícula nº 17.981 do 10º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 17.981, conforme **R.02(14/08/1980)**, A proprietária Cecília Borba vendeu a nua propriedade a ALESSANDRO CONSTANTINO MEROLA e a ADRIANO CONSTANTINO MEROLA. **R.03(14/08/1980)**, A proprietária Cecília Borba vendeu o usufruto do presente imóvel a MARIO MEROLA e APARECIDA CONSTANTINO. **R.04(14/02/2003)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 600.034-7/98-7, perante a Vara de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo, movida pela Prefeitura do Município de São Paulo. **R.05(01/12/2003)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 561.185-7/92-2, perante a Vara de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo, movida pela Prefeitura do Município de São Paulo. **R.06(10/12/2004)**, ARRESTO, fica o imóvel da presente matrícula ARRESTADO conforme certidão extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 0524408-73.8800.8.26.0090, perante a Vara de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo, movida pela Prefeitura do Município de São Paulo. **AV.07(21/11/2008)**, ARRESTO, fica a metade ideal da nua propriedade do imóvel da presente matrícula ARRESTADA conforme certidão extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 171/97, carta precatória nº 2004.61.82.002926-4, movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS. **AV.08(15/07/2014)**, ARRESTO EXEQUENDO.

**Débitos tributários:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 10.831,40 até 22/08/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 826.851,75, totalizando R\$ 837.683,15 até 22/08/2024.

### OBSERVAÇÕES:

**I)** Conforme Certidão de Mandado, fls. 430 - AUTOS, em 25 de outubro de 2021 constatou-se que o presente imóvel está ocupado pela usufrutuária Aparecida Constantino e sua ajudante Erika Patrícia Washington.

**II)** Conforme Laudo de Avaliação, fls. 200/297 - AUTOS, o presente imóvel encerra a área total de 317,00m<sup>2</sup>, possuindo 02 moradias construídas no terreno, constituídas da seguinte maneira: **Moradia 01:** localizada na frente do terreno, possui no pavimento térreo 01 corredor externo/garagem, 02 salas, 01 lavabo, 01 "hall" da escada que dá acesso ao pavimento superior, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 quintal, e no pavimento superior com 02 dormitórios, 01 sacada, 01 banheiro, 01 copa, 01 cozinha, 01 área externa e 01 quarto. **Moradia 02:** localizada nos fundos do terreno, possui no pavimento térreo 01 salão, 01 escada que dá acesso ao segundo pavimento, segundo pavimento

com 01 sala de estar, 01 cozinha, 01 lavabo e 01 escada que dá acesso ao terceiro pavimento, e no terceiro pavimento com 01 dormitório, 01 banheiro, 01 área de serviços e 01 terraço.

**Penhoras no rosto dos autos: I)** Conforme fls. 462/463 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de R\$ 71.000,00 perseguida nos autos da ação de Cumprimento de Sentença, **processo nº 0003355-20.2020.8.26.0001**, perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, movida por IRMÃOS CORNACHINI - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ACESSÓRIOS PARA MÓVEIS LTDA; **II)** Conforme fls. 523/526 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida perseguida nos autos da Ação Trabalhista, **processo nº 0229400-29.2001.5.02.0012**, perante a 12ª Vara de Trabalho de São Paulo, movida por ANDRÉ TUNA MARINHO.

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 1.186.723,50 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 2.373.447,00 (agosto/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 1.186.723,50 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 342.648,42 (março/2023 - 519/521 - AUTOS).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/10/2024 às 10h40min, e termina em 10/10/2024 às 10h40min; 2ª Praça começa em 10/10/2024 às 10h41min, e termina em 01/11/2024 às 10h40min.**

**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 60% 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 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse [www.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 as 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 o(a) leiloeiro(a) 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@portalmazuk.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.

Fica o executado ALESSANDRO CONSTANTINO MEROLA, coproprietário ADRIANO CONSTANTINO MEROLA, bem como o credor tributário MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, credores INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, IRMÃOS CORNACHINI - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ACESSÓRIOS PARA MÓVEIS LTDA, ANDRÉ TUNA MARINHO, usufrutuários APARECIDA CONSTANTINO e MARIO MEROLA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 28/12/2007. 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, 30 de agosto de 2024.

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

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

---

ADRIANA SACHSIDA GARCIA  
JUÍZA DE DIREITO