



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0012835-19.2020.8.26.0002**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral**
 Exequente: **Sueli Ribeiro Santana**
 Executado: **Valdemar Barreto de Almeida e outro**

Justiça Gratuita

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DA METADE IDEAL (50%) de bem imóvel e para intimação dos executados **MÁRIO BARBOSA** (CPF: 992.160.608-59), seu cônjuge, se casado for, **VALDEMAR BARRETO DE ALMEIDA** (CPF: 053.660.758-31), seu cônjuge e coproprietária **LIDINEIA FRANKLIN BARRETO DE ALMEIDA** (CPF: 942.974.958-72), dos credores **FERNANDO AMORIM PEREIRA** (CPF: 324.686.978-20), **JOSUÉ ARAÚJO DOS SANTOS** (CPF: 295.636.188-07), **EDICLÉCIA ROSA DOS SANTOS** (RG: 2.180.508), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE EMBU-GUAÇU** (CNPJ: 46.523.148/0001-01), bem como de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0012835-19.2020.8.26.0002 - Ordem nº 1625/2018**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**, requerida por **SUELI RIBEIRO SANTANA** (CPF: 127.133.398-80).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro Regional II - Santo Amaro, Estado de São Paulo, Dr(a). Marian Najjar Abdo, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 881, § 1º do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, 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 - METADE IDEAL (50%) - Um terreno situado à Rua dos Colibris (antiga Rua A - Conforme Av. 02), constituído pelo lote 12, da quadra E com a área de 1.003,00 m², da Morada dos Colibris 2ª Gleba, em zona urbana, distrito e município de Embu-Guaçu, comarca de Itapeverica da Serra/SP, medindo 19,30 metros, mais 6,40 metros com frente para a Rua dos Colibris (antiga Rua A - Conforme Av. 02), do lado esquerdo de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 53,00 metros e confronta com o lote 11 da mesma quadra, do lado direito mede 49,00 metros e confronta com propriedade de Jacinta Maria de Jesus, e nos fundos mede 17,00 metros e confronta com a Estrada Municipal existente. **Contribuinte nº 222232141000100000** (Conforme Av. 05). **Matrícula nº 21.712 do CRI de Itapeverica da Serra/SP. BENFEITORIAS:** Conforme constam na Av. 08, bem como no laudo de avaliação de fls. 263/265, o referido imóvel encontra-se situado na Rua A, atual Rua dos Colibris, 587, Bairro Itararé, Embu Guaçu/SP. Sobre o terreno encontra-se uma edificação residencial de padrão construtivo médio a baixo, que possui a área construída de 56,80 m² e a área de terreno de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1.003,00 m². O imóvel possui a idade aparente de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. **ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 21712, conforme R. 10 (18/11/2010), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF. Av. 11 (17/08/2018), PENHORA da METADE IDEAL 50% DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE em favor de FERNANDO AMORIM PEREIRA, Processo nº 1050823-33.2015.8.26.0002, 14ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. Av. 12 (08/03/2021), PENHORA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE em favor de JOSUÉ ARAÚJO DOS SANTOS, Processo nº 0139451-59.2008.8.26.0002, 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. Av. 13 (02/03/2023), PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50% DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE.

OBS: Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$ 452,93 e **Dívida Ativa** no valor de R\$ 4.829,13, totalizando R\$ 5.282,06 (até 13/09/2024).

2 - **AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 180.451,64** (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - **AVALIAÇÃO DA METADE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 90.225,82** (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

4 - **DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 178.556,86** (maio/2022 – Conforme fls. 157/160 dos autos).

5 - **VISITAÇÃO:** Não há visitação.

6 – **OBSERVAÇÃO:**

a) Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

b) Conforme constam as fls. 364 dos autos, a **credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, juntou a planilha atualizada onde consta a liquidação do contrato em 27/12/2020, referida informação não consta na matrícula.**

c) Conforme constam as fls. 341/342, houve a **penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0020818-98.2022.8.26.0002, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, tendo como autores Josué Araújo dos Santos e Ediclécia Rosa dos Santos.**

7 - **DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/11/2024 às 11h30min, e termina em 07/11/2024 às 11h30min; 2ª Praça começa em 07/11/2024 às 11h31min, e termina em 27/11/2024 às 11h30min.**

8 - **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).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

9 - **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).

10 - **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.

11 - **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.

12 - **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.

13 - **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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

medidas legais cabíveis.

14 - **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.

15 - **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.

16 - **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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

17 - **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 os executados MÁRIO BARBOSA, seu cônjuge, se casado for, VALDEMAR BARRETO DE ALMEIDA, seu cônjuge e coproprietária LIDINEIA FRANKLIN BARRETO DE ALMEIDA, os credores FERNANDO AMORIM PEREIRA, JOSUÉ ARAÚJO DOS SANTOS, EDICLÉCIA ROSA DOS SANTOS, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE EMBU-GUAÇU, bem como CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/07/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 22 de outubro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**