

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação da executada **ELISABETE DE ALMEIDA PINHO** (CPF: 151.495.898-88), coproprietário EDINAEL SANTOS OLIVEIRA (CPF: 225.164.438-61 Citado por Edital), credores CONDOMINIO EDIFICIO COSTA ESMERALDA (CNPJ: 05.859.826/0001-24), **FUNDAÇÃO ARMANDO ALVARES PENTEADO** (CNPJ: 61.451.431/0001-69), **ANTONIO DOS SANTOS CIDES** (CPF: 806.239.728-91), **KARINA ROMAGNOLLI DO AMARAL CUNHA** (CPF: 363.270.658-13), compromissária vendedora ETNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA(**extinção por encerramento liquidação voluntária**) (CNPJ: 00.004.122/0001-56), terceiros interessados FABBIO LUIS PINHO (CPF: 219.784.018-50), **ALESSANDRA CÁSSIA DE ALMEIDA** (CPF: 136.747.528-75), **MARIANA PINHO SANTOS OLIVEIRA** (CPF: 342.351.078-10), **EDINAEL SANTOS OLIVEIRA JUNIOR** (CPF: 357.796.748-09), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0111823-39.2001.8.26.0100**, em trâmite na **21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **HELISIO GRUBEL CORDEIRO** (CPF: 799.411.177-72).

A Dra. MARIANA DE SOUZA NEVES SALINAS, 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.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Direitos de Aquisição penhorados** sob o apartamento nº 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Costa Esmeralda, situado na Avenida Veraneio nº 582, no loteamento BALNEARIO GUARUJÁ, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, possuindo a área útil de 121,33m², a área comum de 52,942m², a área total construída de 174,272m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 20,00% equivalente a 77,70m² do terreno, cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva localizada no andar térreo ou 1º pavimento do edifício, para o estacionamento de 01(um) veículo de passeio, pela ordem de chegada. **Contribuinte nº 30286023001. Matrícula nº 89.886 do 1ª CRI de GUARUJA/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 89886, conforme **Av.01(30/07/2003)**, Contribuinte nº 3-0286-023-001. **R.02(30/07/2003)**, Venda da nua propriedade a FABBIO LUIS PINHO, ALESSANDRA CASSIA DE ALMEIDA, MARIANA PINHO SANTOS OLIVEIRA E EDINAEL SANTOS OLIVEIRA JUNIOR. **R.03(30/07/2003)**, Venda do usufruto a ELISABETE DE ALMEIDA PINHO e EDINAEL SANTOS OLIVEIRA. **Av.04(02/05/2006)**, A alienação consistente na venda e compra do imóvel, objetos dos registros nºs 02 e 03 da presente matrícula, foi DECLARADA INEFICAZ perante o juízo, da presente execução (processo 0111823-39.2001.8.26.0100 - 21ª VC/Central), Processo nº 0111823-39.2001.8.26.0100, 21ª VC/Central. **Av.06(26/06/2009)**, Penhora sobre parte ideal 25% em favor de FUNDAÇÃO ARMANDO ALVARES PENTEADO, Processo nº 583.00.2005.006998-5, 4ª VC/Central. **Av.07(15/10/2009)**, Penhora em favor do CONDOMINIO EDIFICIO COSTA ESMERALDA, Processo nº 0005864-64.2002.8.26.0223, 1ª VC/Guarujá. **Av.09(05/08/2019)**, EDINAEL SANTOS OLIVEIRA JUNIOR - CPF 357.796.748-09. **Av.10(05/08/2019)**, Penhora da parte ideal de 33,333% a favor de ANTONIO DOS SANTOS CIDES, Processo nº 0146446-51.2009.8.26.0100, 6ª VC/Central. **Av.11(16/02/2021)**, Indisponibilidade de bens e direitos de ALESSANDRA CASSIA DE ALMEIDA, Processo nº 0002017-09.2011.5.02.0045, TRT 2ª Região. **Av.12(10/11/2022)**, Indisponibilidade de bens e direitos de ALESSANDRA CASSIA DE ALMEIDA, Processo nº 0032200-41.2001.5.02.0003, TRT 2ª Região. **Av.13(27/03/2023)**, Penhora da parte ideal de 25% da nua propriedade do imóvel penhorado em favor de KARINA ROMAGNOLLI DO AMARAL CUNHA, Processo nº 0070600-85.2008.5.02.0066, 66ª VT/Capital/SP. **Av.14(27/04/2023)**, Indisponibilidade de bens e direitos de ALESSANDRA CASSIA DE ALMEIDA, Processo nº 1000890-39-2021.5.02.0022, TRT 2ª Região. **Av.15(06/06/2023)**, Indisponibilidade de bens e direitos de ALESSANDRA CASSIA DE ALMEIDA, Processo nº 0249600-40.2004.5.02.0016, TRT 2ª Região. **Av.17(09/11/2023)**, Indisponibilidade de bens e direitos de ALESSANDRA CASSIA DE ALMEIDA, Processo nº 0238200-93-2004.5.02.0027, TRT 2ª Região. **Av.18(31/07/2024)**, Indisponibilidade de bens e direitos de ALESSANDRA CASSIA DE ALMEIDA, Processo nº 1000832-76-2020.5.02.0020, TRT 2ª Região.

**OBS:** Às fls.114 e seguintes consta o Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos sobre fração ideal de terreno e compromisso de venda e compra de benfeitorias, assinados entre ETNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ELIZABETE DE ALMEIDA PINHO, em 23/12/1998, bem como cópia do Processo nº 697/99 - 3ª VC/Guarujá, sendo a Autora ETNA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e re ELIZABETH DE ALMEIDA PINHO, bem como o ACORDO HOMOLOGADO.

Declarada a fraude à execução, declarada ineficácia da alienação do imóvel aos filhos da executada( R.02 e R.03) A alienação judicial envolverá tais direitos sobre o imóvel.

**O arrematante tornar-se-á titular desses direitos, legitimando-se a pleitear o cancelamento definitivo daquela alienação declarada ineficaz e obter escritura de transferência junto à empresa figurada como vendedora em tal contrato particular.**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 549.400,08 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 179.670,82 (junho/2024 – Fls. 1.019).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/11/2024 às 14h50min, e termina em 21/11/2024 às 14h50min; 2ª Praça começa em 21/11/2024 às 14h51min, e termina em 11/12/2024 às 14h50min.**

**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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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@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.

Fica a executada ELISABETE DE ALMEIDA PINHO, coproprietário EDINAEL SANTOS OLIVEIRA, bem como os credores CONDOMINIO EDIFICIO COSTA ESMERALDA, FUNDAÇÃO ARMANDO ALVARES PENTEADO, ANTONIO DOS SANTOS CIDES, KARINA ROMAGNOLLI DO AMARAL CUNHA, compromissária vendedora ETNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA(EXTINÇÃO POR ENCERRAMENTO LIQUIDAÇÃO VOLUNTÁRIA), terceiros interessados FABBIO LUIS PINHO, ALESSANDRA CÁSSIA DE ALMEIDA, MARIANA PINHO SANTOS OLIVEIRA, EDINAEL SANTOS OLIVEIRA JUNIOR, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/08/2003. 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, 02 de outubro de 2024

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

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

---

**MARIANA DE SOUZA NEVES SALINAS**  
**JUÍZA DE DIREITO**