

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação da executada **MARLENE MIES NATARBERARDINO** (CPF: 610.064.408-87), seu cônjuge, se casada for, dos coproprietários **SÉRGIO MIES** (CPF: 170.402.808-68), **ANELIESE MIES** (CPF: 532.985.868-20), **INGRID MIES** (CPF: 896.649.908-25), seus cônjuges, se casados forem, do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), bem como dos credores **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28), **ONE7 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS COMERCIAIS S/A** (CNPJ: 32.324.875/0001-35), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0000749-91.2012.8.26.0003 – Ordem nº 145/2012**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP**, requerida por **TREND BANK S/A BANCO DE FOMENTO** (CNPJ: 48.880.116/0001-99).

A Dra. Adriana Cristina Paganini Dias Sarti, 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o Imóvel situado a Rua Liege, nºs 156 e 168, na Vila Vermelha, Quadra E, São João Clímaco, na Saúde - 21º Subdistrito. Dois prédios e respectivo terreno situado no lado ímpar, distante 26,11 metros do canto chanfrado formado pela Rua Ostenda, medindo 18,54 metros de frente, por 52,51 metros da frente aos fundos do lado direito e 48,30 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando do lado direito de quem da rua olha, com o prédio nº 146, pelo lado esquerdo com o prédio nº 172 e nos fundos com propriedade do Espólio de Natalina Bogaert Ducamo e de Custódio Amaral Martins, encerrando a área de 936,50 m². **Contribuinte nº 049.215.0034.7. Matrícula nº 177.312 do 14º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 268/272, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Liège, nºs 156/158, São Paulo/SP. O terreno possui a área total de 936,50 m² e encontra-se ocupado por 03 (três) construções interligadas com as seguintes características: **1) Construção A:** Edificação antiga, originalmente residencial, com aproximadamente 50 anos ou mais, recuada do alinhamento, com 02 (dois) pavimentos, adaptada atualmente para escritórios, com a área construída aproximada de 148,50 m². Trata-se de imóvel de padrão médio e seu estado de conservação encontra-se regular; **2) Construção B:** Galpão com 02 (dois) pavimentos, situado junto ao alinhamento da rua, sendo que o térreo é ocupado por almoxarifado e o pavimento superior é destinado ao escritório interligado à construção anterior, com área construída aproximada de 387,00 m². Trata-se de imóvel de padrão simples, com a idade de 40 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples; e, **3) Construção C:** Galpão localizado nos fundos do terreno, ocupando toda a largura do terreno, com área construída de 654,50 m², incluindo o acesso. Trata-se de imóvel de padrão médio, com a idade aproximada de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se regular.
ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 177312, conforme **R. 04 (07/07/2010), Av. 05 (18/01/2012), Av. 09 (06/05/2015), Av. 10 (09/12/2016), Av. 11 (18/12/2017), Av. 14 (20/10/2020) e Av. 17 (01/02/2023)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, ADITAMENTOS e RETIFICAÇÕES em favor do BANCO BRADESCO S/A. **Av. 06 (11/09/2013)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 37,19%. **Av. 12 (16/06/2020) e Av. 13 (16/10/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS e PENHORA DA PARTE IDEAL 37,19%. em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 1022239-45.2018.8.26.0003, 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP. **Av. 15 (05/08/2022) e Av. 16 (19/09/2022)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000714-58.2020.5.02.0034, 34ª Vara do Trabalho da Capital/SP - TRT da 2ª Região. **Av. 18 (12/04/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000361-66.2017.5.02.0052, 52ª Vara do Trabalho da Capital/SP - TRT da 2ª Região. **Av. 19 (31/08/2023)**, PENHORA DA PARTE IDEAL 37,19% em favor de ONE7 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS COMERCIAIS S/A, Processo nº 1001424-31.2023.8.26.0624, 3ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP. **Av. 20 (30/10/2023)**, PENHORA DA PARTE IDEAL 37,19% em favor de ONE7 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS COMERCIAIS S/A, Processo nº 1001423-46.2023.8.26.0624, 1ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP.

OBS¹: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 18.509,58 e Dívida Ativa no valor de R\$ 87.873,02, totalizando R\$ 106.382,60 (até 22/08/2024).

OBS²: *Conforme constam as fls. 1302 dos autos, o credor fiduciário Banco Bradesco S/A, informa que sobre o referido imóvel possui o débito de R\$ 428.520,91 (atualizado até 20/05/2024).*

OBS³: *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\$ 4.159.460,00 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/11/2024 às 10h00min, e termina em 14/11/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 14/11/2024 às 10h01min, e termina em 04/12/2024 às 10h00min.

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 81,41% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária 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 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).

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 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).

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 as 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.

Fica a executada MARLENE MIES NATARBERARDINO, seu cônjuge, se casada for, os coproprietários SÉRGIO MIES, ANELIESE MIES, INGRID MIES, seus cônjuges, se casados forem, o credor fiduciário BANCO BRADESCO S/A, bem como os credores BANCO SAFRA S/A, ONE7 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS COMERCIAIS S/A, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/02/2013. 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, 22 de agosto de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ADRIANA CRISTINA PAGANINI DIAS SARTI
JUIZA DE DIREITO